CHT Rechtsanwälte GbR – Potsdamer Straße 58 – 10785 Berlin

Teil I. MUSTERKAUFVERTRAG [1]

für den Verkauf eines Einfamilienhauses (oder Zweifamilienhauses bzw. unbebauten Grundstücks)

Bei Verkauf von Wohnungseigentum (Eigentumswohnung etc.) bzw. Teileigentum gelten ergänzend zu diesem Musterkaufvertrag (**Teil I.**) unsere Erläuterungen in **Teil II.: Ergänzende Hinweise bei Kaufverträgen über Wohnungseigentum (v.a. Eigentumswohnung) bzw. Teileigentum.**

Muster in Form der sog. Direktzahlungsvariante (also ohne Notaranderkonto) [2]

Vor mir, dem unterzeichnenden Notar

Dr. Patrick Hollmann

mit dem Amtssitz in Berlin,
Potsdamer Straße 58, 10785 Berlin,

erschienen heute: [3]

1. Herr...

- der Erschienene zu 1. im Folgenden auch der **„Verkäufer"** genannt -,

2. Frau...

- die Erschienenen zu 2. im Folgenden auch **„Käufer"** genannt-.

3. Herr
wohnhaft

- die Erschienenen zu 2. und 3. im Folgenden zusammen auch der/die **„Käufer"** genannt-.

Die Erschienenen wiesen sich aus durch gültigen amtlichen Lichtbildausweis.[4] Gegebenenfalls (bei ausländischen Beteiligten): Der Erschienene zu … versicherte, der deutschen Sprache verhandlungssicher mächtig zu sein, wovon sich der Notar durch ein kurzes Gespräch auch persönlich überzeugt hat. [4a]

Auf Befragen erklärten die Beteiligten, dass weder der Notar noch einer der in seiner Sozietät tätigen Anwälte in der zu beurkundenden Angelegenheit für eine der Parteien anwaltlich tätig ist bzw. war. Sie erklärten weiter (jeder Beteiligte

für sich und für die gegebenenfalls von ihm vertretene(n) Partei(en)), dass es sich bei den Beteiligten und wirtschaftlich Berechtigten jeweils um keine politisch exponierte Person, deren Familienmitglied oder eine ihr bekanntermaßen nahestehende Person i.S.d. § 1 Abs. 12-14 Geldwäschegesetz (GwG [5]) handelt sowie, dass die Vertragsparteien jeweils wirtschaftlich auf eigene Rechnung handeln.

Alle Vertragsparteien erklären, den Kaufvertrag nicht in Ausübung einer gewerblichen bzw. selbständigen beruflichen Tätigkeit, sondern als Verbraucher i.S.d. § 13 BGB abzuschließen.[6]

Die Erschienenen – **handelnd wie vorstehend angegeben** – baten um Beurkundung eines

K a u f v e r t r a g e s

folgenden Inhalts:

§ 1 Sachstand [7]

(1) Der Verkäufer ist Eigentümer des im Grundbuch des Amtsgerichts von

...Blatt...

eingetragenen Grundstücks:

Lfd. Nr. ... - Flur , Flurstück , Größe: m²,
Gebäude- und Freifläche, ... [8]

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus bebaut.

Das vorgenannte Grundstück wird nachstehend nur noch als **„Kaufgegenstand"** bezeichnet.

Nach Auskunft der Beteiligten gehören zum Kaufgegenstand keine auf einem anderen Grundbuchblatt vorgetragenen Anteile an Privatwegen etc. (die ggf. noch mitverkauft werden sollen). [9]

(2) Das Grundbuch ist wie folgt belastet:

Abteilung II: [10]

Abteilung III: [11]

Der Notar hat das elektronische Grundbuch am … einsehen lassen und die Eintragungen erörtert.
(wird aktuell vor der Beurkundung eingesehen)

§ 2 Verkauf

Der Verkäufer verkauft den Kaufgegenstand an den Käufer, bei mehreren zu gleichen Bruchteilen [12].

Gegebenenfalls (nur, wenn die Parteien die Aufnahme ausdrücklich wünschen):
Mitverkauft [13] und in dem in § 3 genannten Kaufpreis mit enthalten sind diejenigen beweglichen Gegenstände, die in der diesem Kaufvertrag beigefügten **Anlage 1** *aufgeführt sind, der Notar verlas die Anlage 1, die Erschienenen verwiesen darauf und genehmigten sie.*

Den Wert dieser Gegenstände veranschlagen die Parteien auch gegenüber der Grunderwerbsteuerstelle des Finanzamtes auf € [14] ……

Vertragsstörungen wegen des Kaufs beweglicher Sachen lassen den Grundstückskaufertrag unberührt [15]. Die Parteien sind sich einig, dass das Eigentum an diesen Gegenständen mit Zahlung des geschuldeten Kauf-preises auf den Käufer übergeht.

§ 3 Kaufpreis und Fälligkeit [16]

(1) Der Kaufpreis beträgt

€
(in Worten: Euro). [17]

(2) Der Notar wird dem Käufer (mit Abschrift an den Verkäufer) schriftlich mitteilen [18], sobald die nachstehenden Voraussetzungen eingetreten sind:

a) Die Eigentumsvormerkung [19] ist eingetragen, und zwar im Rang allenfalls nach den in § 1 Ziffer [2] genannten sowie etwaigen sonstigen Belastungen, an deren Bestellung der Käufer mitgewirkt hat.

b) Dem Notar liegen alle zur Wirksamkeit und zum Vollzug dieses Vertrages etwa erforderlichen Genehmigungen und Negativzeugnisse vor, mit Ausnahme der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung [20].

c) Der Notar verfügt über alle Unterlagen zur Freistellung von solchen Belastungen, die im Grundbuch vor oder mit der Vormerkung eingetragen und vom Käufer nicht zu übernehmen sind [21]. Ihre Verwendung darf allenfalls *von Zahlungsauflagen abhängig sein, für die der Kaufpreis ausreicht.*

(3) Der Kaufpreis ist zwei Wochen nach Zugang der vorstehenden Mitteilung des Notars beim Käufer zur Zahlung fällig.[22]
Gegebenenfalls: Eine Fälligkeit des Kaufpreises tritt jedoch **nicht vor dem** *… ein.*[23] Zahlungen haben so zu erfolgen, dass der Kaufpreis spätestens bei Fälligkeit gutgeschrieben ist, anderenfalls gerät der Käufer in Zahlungsverzug [24].

Der Käufer hat vom Kaufpreis vorrangig die nicht übernommenen Belastungen in der von den dinglich Berechtigten angeforderten Höhe abzulösen, also in dieser Höhe den Kaufpreis nicht an den Verkäufer, sondern unmittelbar an die abzulösenden Berechtigten zu überweisen, und zwar gemäß der noch erfolgenden schriftlichen Mitteilung des Notars (die sowohl die Höhe der Ablösebeträge, als auch die Empfängerkonten enthalten wird). [25] Notar und Käufer haben die Berechtigung der geforderten Ablösebeträge nicht zu prüfen. Der Restbetrag vom Kaufpreis ist auf folgendes, vom Verkäufer angegebene Konto zu überweisen:

Kontoinhaber:
IBAN: .....

> *Anmerkung des Notars: Bitte teilen Sie uns den Kontoinhaber UND die Kontoverbindung bereits vor dem Beurkundungstermin mit! Aus geldwäscherechtlichen Gründen sind ausschließlich Konten anzugeben, bei der Verkäufer bzw. ein in der Urkunde Auftretender (oder deren Ehegatte) – also keine dritten Personen - Kontoinhaber sind. Ausländische Konten außerhalb der EU dürfen nur angegeben werden, soweit uns nachgewiesen wird, dass der betreffende Verkäufer dort seinen Wohnsitz/gewöhnlichen Aufenthalt/Sitz hat.*

Der Notar wies auf das Barzahlungsverbot sowie darauf hin, dass nur eine Geldüberweisung des Kaufpreises Erfüllungswirkung hat. [26]

§ 4 Vollstreckungsunterwerfung [27]

(1) Der Käufer unterwirft sich wegen der Verpflichtung zur Zahlung des Kaufpreises nebst Verzugszinsen gemäß § 288 Abs. 1 BGB hieraus ab dem Datum der Erteilung der vollstreckbaren Ausfertigung dem Verkäufer gegenüber der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde. *Gegebenenfalls:* Der Verkäufer unterwirft sich wegen seiner Verpflichtung zur Räumung und Verschaffung des Besitzes am Kaufgegenstand der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde. [28]

(2) Auf Antrag kann dem jeweiligen Berechtigten ohne weitere Nachweise vollstreckbare Ausfertigung erteilt werden.

(3) Mehrere Beteiligte, die zu derselben Leistung verpflichtet sind, schulden und haften – auch im Rahmen der Vollstreckungsunterwerfung - als Gesamtschuldner.

§ 5 Übergabe, Erschließungskosten

(1) Besitz[28], Nutzungen[29], Gefahr [30], Lasten[31] und Verkehrssicherungspflichten[32] gehen vom auf die Kaufpreisgutschrift folgenden Kalendertag (auch, wenn Wochenende / Feiertag) an, frühestens, *gegebenenfalls* aber vom …an, auf den Käufer über (nachstehend „**Übergabetag**"). Der Kaufgegenstand ist dem Käufer frei von jeder tatsächlichen Nutzung oder Nutzungsrechten des Verkäufers oder Dritter[33] und geräumt von nicht mit verkauften Gegenständen zu übergeben. Binnen 2 Wochen nach dem Übergabetag hat der Verkäufer dem Käufer alle in seinem Besitz befindlichen, den Kaufgegenstand betreffenden Unterlagen[34] zu übergeben.

(2) Erschließungsbeiträge und Anliegerbeiträge[35] trägt der Verkäufer, soweit solche Maßnahmen bis heute ausgeführt worden sind; im Übrigen trägt diese der Käufer.

§ 6 Rechts- und Sachmängel

(1) Der Verkäufer schuldet lastenfreien Eigentumsübergang, soweit nicht der Käufer an der Bestellung der Last mitgewirkt hat oder in diesem Vertrag anderes vereinbart ist, nicht aber die Freiheit des Kaufgegenstandes von etwaigen im Grundbuch nicht eingetragenen Dienstbarkeiten und Baulasten.[36] Er garantiert jedoch, dass ihm solche sowie unerledigte behördliche Auflagen nicht bekannt sind. *Der Käufer übernimmt die in Abteilung II lfd. Nrn. ……. eingetragenen Belastungen.* **Die Parteien bewilligen und beantragen die Löschung aller, auch künftiger, vom Käufer nicht übernommener grundbuchlicher Belastungen.**

(2) Der Käufer hat den Kaufgegenstand eingehend besichtigt und kauft ihn in gegenwärtigem altersbedingtem Zustand; alle Rechte des Käufers wegen eines Sachmangels am Kaufgegenstand und etwa mitverkaufter beweglicher Sachen sind ausgeschlossen (nicht jedoch für solche Sachmängel, die zwischen Beurkundung und dem Übergabetag entstehen, sofern sie nicht auf gewöhnlicher Abnutzung beruhen). [37] Den Kaufgegenstand betreffende Beschreibungen in Makler-Exposés stellen keine Werbung des Verkäufers dar und gelten nicht als vereinbart bzw. geschuldet und begründen keinen Sachmangel.

(3) Haftungsausschlüsse oder -begrenzungen in diesem Kaufvertrag gelten nicht für etwaige in dieser Urkunde enthaltene Beschaffenheitsvereinbarungen bzw. Garantien und nicht bei schuldhafter Verletzung von Leben, Körper oder

Gesundheit sowie nicht ansonsten bei grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz durch eine Vertragspartei, deren gesetzlichen Vertreter oder Erfüllungsgehilfen.. [38]

(4) Der Verkäufer steht dafür ein, dass Versicherungsschutz gegen Brand-, Sturm- und Leitungswasserschäden besteht und bis zum Eigentumsübergang auf den Käufer aufrechterhalten bleibt; Kopien der Police(n) sind dem Käufer unverzüglich zu übergeben; ab dem Übergabetag hat der Käufer die Prämien zu tragen und der Versicherung den Gefahrübergang auf ihn unverzüglich anzuzeigen. Aufschiebend bedingt auf den Übergabetag tritt der Verkäufer an den dies annehmenden Käufer alle etwaigen Ansprüche gegen Dritte ab (etwa Sachversicherer, Werkunternehmer), die ihm wegen Mängeln bzw. Schäden am Kaufgegenstand zustehen (werden), jedoch nicht, soweit diese zwischen Kaufvertragsabschluss und Übergabetag eintreten. [39]

§ 7 Eigentumsvormerkung [40]

(1) Der Verkäufer bewilligt, im Grundbuch des Kaufgegenstandes eine auflösend bedingte Eigentumsvormerkung für den Käufer im angegebenen Erwerbsverhältnis einzutragen. Auflösende Bedingung ist der Zugang einer Eigenurkunde des Notars beim Grundbuchamt, in welcher dieser den Eintritt der auflösenden Bedingung erklärt.[41]

Der Käufer bewilligt, die zu seinen Gunsten eingetragene Vormerkung bei der Eigentumsumschreibung auf ihn zu löschen, sofern nachrangig keine Eintragungen bestehen bleiben, an deren Eintragung er nicht mitgewirkt hat.

(2) Der Notar wird allseits unwiderruflich ersucht, den Eintritt der auflösenden Bedingung [42] gemäß Ziffer (1) S. 2 herbeizuführen, wenn die Parteien den Notar dazu in Textform anweisen oder, wenn der Verkäufer ihm schriftlich erklärt, dass er wegen Nichtzahlung des Kaufpreises zurückgetreten sei und der Käufer dem Notar auf schriftliche Aufforderung hin nicht binnen vier Wochen die vollständige Kaufpreiszahlung durch Bankbestätigung nachweist. Weist der Käufer nach, dass ein Teil des Kaufpreises gezahlt ist, muss dessen Rückzahlung sichergestellt sein. Der Notar ist nicht verpflichtet, die Löschung zu veranlassen, wenn der Käufer Gründe vorträgt, wonach der vorgemerkte Anspruch nicht erloschen ist.

(3) Die Abtretung des Anspruchs auf Übereignung des Kaufgegenstandes wird ausgeschlossen.[43]

§ 8 Einigung über den Eigentumsübergang (Auflassung) [44]

Die Beteiligten sind sich über den Eigentumsübergang im angegebenen Erwerbsverhältnis einig. Sie bewilligen und beantragen jedoch derzeit nicht, die Eigentumsänderung im Grundbuch einzutragen. Vielmehr bevollmächtigen sie hierzu unwiderruflich und über ihren Tod hinaus den Notar und weisen ihn an, die Umschreibung gem. dieser Vollmacht durch Eigenurkunde erst zu veranlassen, wenn ihm die Kaufpreisgutschrift nachgewiesen ist und ihm schlüssige Nachweise einer unbaren Kaufpreiszahlung i.S.v. § 16a GwG vorliegen. Dazu verpflichten sich (i) der Verkäufer zur unverzüglichen schriftlichen Bestätigung der Kaufpreisgutschrift [44a] und (ii) d er Käufer zur unverzüglichen Vorlage der eine unbare Kaufpreiszahlung in voller Höhe ausweisenden Kontoauszüge bzw. Bankbestätigungen [44b]. Die Vollmacht ist im Außenverhältnis unbeschränkt.

§ 9 Belastungsvollmacht für Käufer, Durchführungsvollmachten [45]

(1) Der Verkäufer ist mitwirkungsverpflichtet bei der Beleihung des Kaufgegenstandes bereits vor Eigentumsumschreibung. Er bevollmächtigt daher den Käufer, den Kaufgegenstand im Ran¬ge vor der Eigentumsvormerkung zugunsten des Käufers ab sofort mit Grundpfandrechten und dinglicher Vollstreckungsunterwerfung (auch gem. § 800 ZPO) in unbegrenzter Höhe zu Gunsten von der deutschen Finanzdienstleistungsaufsicht unterstehenden Kreditinstituten/Kreditversicherern zu belasten sowie alle zur Eintragung und dinglichen Unterwerfung erforderlichen Erklärungen und Bewilligungen, auch zum Rang, ferner auch entsprechende Sicherungszweckerklärungen abzugeben. Die vorstehenden Vollmachten gelten jeweils nur, wenn die folgenden vereinbarten Bestimmungen zumindest sinngemäß in der Pfandrechtsbestellungsurkunde wiedergegeben werden:

Der Pfandrechtsgläubiger darf das Grundpfandrecht nur insoweit als Sicherheit verwerten oder behalten, als er tatsächlich Zahlun-gen mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld des Käufers geleistet hat; abweichende Sicherungsvereinbarungen gelten erst ab dem sog. „Stichtag", d.h. ab vollständiger Erfüllung der Kaufpreisforderung, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung. Der Käufer stellt den Verkäufer von allen Kosten und sonstigen Folgen im Zusammenhang mit der Pfandrechtsbestellung frei. Alle mit diesen Pfandrechten zusammenhängenden Eigentümerrechte und Rück-gewähr-ansprüche überträgt der Verkäu¬fer mit Wirkung ab dem Stichtag auf den Käufer.

Der Notar soll dem Pfandrechtsgläubiger die vorstehende Einschränkung der Sicherungszweckvereinbarung anzeigen und ihm eine Abschrift des Kaufvertrages übersenden.

Hinweis an den Käufer: Falls Sie bereits im Termin zur Kaufvertragsbeurkundung von ihrer finanzierenden Bank die für die notarielle Grundschuldbeurkundung notwendigen Unterlagen (Formular) erhalten haben sollten und die Grundschuld zeitsparend direkt im Anschluss an die Kaufvertragsbeurkundung vornehmen möchten, dann senden Sie uns diese bitte bereits im Vorfeld des gewünschten Beurkundungstermins zu (nicht erst zum Termin mitbringen), da wir diese Unterlagen noch vor Benutzung bearbeiten müssen. Ansonsten kann die Grundschuld von Ihnen aber auch ohne Probleme und ohne Mehrkosten in einem späteren gesonderten Termin beurkundet werden.

(2) Die Parteien bevollmächtigen unwiderruflich und unter Freistellung von jeder persönlichen Haftung die Notariatsangestellten des Notars, Christine James, Michaela Möller, Jennifer Dielas, Tosca Schossow, Monika Ripken, Ramona Finder und Marzena Broll: sämtliche zur Durchführung dieses Kaufvertrages erforderlichen oder nützlichen Erklärungen (auch Auflassungserklärungen) abzugeben und entgegenzunehmen, einschließlich aller Rangerklärungen, insbesondere

Grundbucheintragungen und -löschungen aller Art zu bewilligen und zu beantragen. Die Bevollmächtigten sind ferner bevollmächtigt, Ergänzungen oder Änderungen dieses Vertrages vorzunehmen; im Innenverhältnis gilt, dass dies zwischen den Bevollmächtigten und den Parteien vorher abzustimmen ist.

(3) Sämtliche vorstehenden Vollmachten in § 9 werden unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB (soweit die Handelnden davon befreien können), über den Tod[46] des Vollmachtgebers hinaus sowie mit dem Recht zur Erteilung von Untervollmachten erteilt. Sie können nur vor dem amtieren¬den Notar, seinem Vertreter oder ei-nem anderen Notar seiner Sozietät, insbesondere vor Frau Notarin Claudia Carl, ausgeübt werden.

(4) Die Parteien beauftragen und bevollmächtigen den Notar, sie im Grundbuchverfahren uneingeschränkt zu vertreten und die zur Wirksamkeit und für den Vollzug dieser Urkunde erforderlichen Erklärungen, Genehmigungen und Lastenfreistellungsdokumente einzuholen und entgegenzunehmen sowie sämtliche Anträge und Erklärungen, auch teilweise, abzugeben und zurückzunehmen, die zum Vollzug dieser Urkunde im Grundbuch zweckdienlich sind.

§ 10 Kosten und Steuern [47]

Der Käufer trägt die Grunderwerbsteuer sowie die Kosten der Beurkundung und ihres Vollzuges, jedoch trägt der Verkäufer die Mehrkosten, die im Zusammenhang mit der Löschung nicht übernommener Belastungen entstehen (v.a. etwaige dadurch ausgelöste Treuhand- und Vollzugsgebühren des Notars, Löschungskosten des Grundbuchamtes). Die Kosten einer etwa erforderlichen Vollmachtsbestätigung bzw. Genehmigungserklärung trägt der betreffende Vertretene selbst.

§ 11 Hinweise

Der Notar hat insbesondere auch erläutert:

• die gesetzlichen Vorkaufsrechte und die zu diesem Vertrag einzuholenden Genehmigungen und Negativbescheinigungen; [48]
• dass der Eigentumsübergang auf den Käufer u.a. das Vorliegen der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung voraussetzt, die das Finanzamt nach Zahlung der Grunderwerbsteuer direkt dem Notar zusendet; [49]

• die gesetzlich zwingende gesamtschuldnerische Haftung aller Beteiligten für Kosten dieses Vertrags und seines Vollzugs [50] sowie die Haftung des jeweiligen Eigentümers für etwaige rückständige öffentliche Lasten;

• das Wesen des Baulastenverzeichnisses, welches er nicht eingesehen hat; [51]

• dass die Parteien den Notar (aufgrund dann ggf. zwingend zu treffender Sonderregelungen) rechtzeitig im Vorfeld der Beurkundung darauf hinweisen sollen, falls der Kaufgegenstand vor weniger als fünf Jahren neu errichtet oder umfassend (einem Neubau vergleichbar) ausgebaut oder (kern-)saniert worden ist; die Beteiligten erklären, dies sei hier nicht der Fall; [52]

• dass alle Vereinbarungen richtig und vollständig beurkundet sein müssen, ansonsten kann der ganze Vertrag nichtig sein; [53
]
• dass er keine steuerliche Beratung vorgenommen hat und generell zur Inanspruchnahme eines Steuerberaters vor Beurkundung rät. [54]

§ 12 Schlussbestimmungen

(1) Für den Fall, dass ein gesetzliches Vorkaufs¬recht bestandkräftig ausgeübt wird, sind beide Parteien zum Rücktritt vom Vertrag berechtigt; Schadensersatzansprüche sind insoweit wechselseitig ausgeschlossen.[55]

(2) Sollten einzelne Bestimmungen dieser Urkunde unwirksam sein, sollen die übrigen Be¬stimmungen wirksam bleiben.[56]

(3) Änderungen, Ergänzungen und die Aufhebung dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirk¬amkeit der Schrift¬orm, soweit sie nicht kraft Gesetzes beurkundungsbedürftig sind.[57]

(4) Die Maklerfirma … wird zur Einholung von Auskünften für die Parteien betreffend den Vollzug des Kaufvertrages ermächtigt und darf Vertragsabschrift erhalten.

Vorstehende Verhandlung nebst den in der Urschrift handschriftlich vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen wurde den Erschienenen vom Notar vorgelesen, von den Erschienenen genehmigt und von ihnen und dem Notar eigenhändig wie folgt unterschrieben: (…)

Hinweis: Der Kaufvertrag ist nach Abschluss der Beurkundung durch Unterschriftsleistung regelmäßig bindend und unwiderruflich, wenn keine Rücktrittsrechte vereinbart sind. [58]

Teil II.
(ergänzende Hinweise bei Verkauf einer Eigentumswohnung)

Ergänzende Hinweise bei Kaufverträgen über Wohnungseigentum (v.a. Eigentumswohnung) bzw. Teileigentum
Direktzahlungsvariante (also ohne Notaranderkonto)

Wenn Wohnungseigentum verkauft werden soll, dann gelten ergänzend zu Teil I. unsere Erläuterungen in diesem Teil II. Vereinfachend sprechen wir insgesamt nur von „Wohnungseigentum", es gelten die gleichen Regeln auch für sog. Teileigentum, zu diesem Begriff: [59]

Unser notarieller Musterkaufvertrag für den Verkauf von Wohnungseigentum unterscheidet sind im Wesentlichen nur in den §§ 1, 4 und 5 vom Musterkaufvertrag für den Verkauf eines Einfamilienhauses (Teil I.). Diese abweichenden §§ 1, 4 und 5 sind nachfolgend abgedruckt und (nur an den von Teil I. abweichenden Stellen) mit ergänzenden Erläuterungen versehen. **Lesen Sie also auch bei Verkauf von Wohnungseigentum zuerst/zusätzlich unsere Erläuterungen zum Musterkaufvertrag über den Verkauf eines Einfamilienhauses in Teil I., und zwar auch zu den dortigen §§ 1, 4 und 5.**

Auszüge aus unserem notariellen
Musterkaufvertrag für den Verkauf von Wohnungseigentum (§§ 1, 4 u. 5):

…

§ 1 Sachstand

(1) Der Verkäufer ist Eigentümer des im Wohnungsgrundbuch des Amts-gerichts … von

… Blatt … [60]

eingetragenen … /**10.000stel Miteigentumsanteils**

an dem Grundstück

Lfd. Nr. 1 -Flur …, Flur¬stück …, Größe: … m²,
Gebäude- und Freifläche
…

verbunden mit dem **Sondereigentum** an der **Wohnung Nr**… [61]

Gegebenenfalls:

Mit der Wohnung Nr. … sind die **Sondernutzungsrechte** an dem Kellerraum Nr. … sowie am Stellplatz Nr. … und dem Garten Nr. … verbunden. [62]

Der vorgenannte Miteigentumsanteil nebst allen damit verbundenen Rechten wird nachstehend nur noch als „Kaufgegenstand" bezeichnet.

(2) Das Grundbuch ist wie folgt belastet:

Abteilung II: …

Abteilung III: …

Der Notar hat das elektronische Grundbuch am ..... einsehen lassen und die Eintragungen erörtert. (wird aktuell vor der Beurkundung eingesehen)

Verwalterzustimmung ist/ist nicht erforderlich.[63] Verwalter (soll vom Notar Abschrift des Kaufvertrages erhalten) ist derzeit die Firma: … , Anschrift: ….

Nach Angabe der Beteiligten gehört zum Kaufgegenstand kein auf einem anderen Grundbuchblatt eingetragener Grundbesitz, der ggf. zusätzlich noch mitverkauft werden soll (wie bspw. Anteile an Privatwegen, Stellplätze etc.).

§§ 2-3 (siehe Teil I.: Musterkaufvertrag für den Verkauf eines Einfamilienhauses)

§ 4 Vollstreckungsunterwerfung

(1) Der Käufer unterwirft sich wegen der Verpflichtung zur Zahlung des Kaufpreises nebst Verzugszinsen gemäß § 288 Abs. 1 BGB hieraus ab dem Datum der Erteilung der vollstreckbaren Ausfertigung gegenüber dem Verkäufer sowie wegen seiner Verpflichtung zur Zahlung des Wohngeldes bis zur Höhe des 18-fachen des derzeitigen monatlichen Wohngeldes von € …….. gegenüber der Wohnungseigentümergemeinschaft der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde. [64] Der Verkäufer unterwirft sich wegen seiner Verpflichtung zur Räumung und Verschaffung des Besitzes am Kaufgegenstand der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde.

(2) Auf Antrag kann dem jeweiligen Berechtigten ohne weitere Nachweise vollstreckbare Ausfertigung erteilt werden.

(3) Mehrere Beteiligte, die zu derselben Leistung verpflichtet sind, schulden und haften – auch im Rahmen der Vollstreckungsunterwerfung - als Gesamtschuldner.

§ 5 Übergabe, Erschließungskosten

(1) Besitz, Nutzungen, Gefahr, Lasten und Verkehrssicherungspflichten gehen vom auf die Kaufpreisgutschrift folgenden Kalendertag (auch, wenn Wochenende / Feiertag) an, auf den Käufer über (nachstehend **„Übergabetag"**). Der Kauf¬ge¬gen¬stand ist dem Käufer frei von jeder tatsächlichen Nutzung sowie Nutzungsrechten des Verkäufers bzw. Dritter und geräumt von nicht mit verkauften Gegenständen zu übergeben. Der Verkäufer ist bis dahin zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung verpflichtet. Der Verkäufer versichert, dass kein Vorkaufsrecht eines Mieters (§ 577 BGB) besteht, weil der Kaufgegenstand nicht vermietet ist.

(2) Der Käufer tritt mit Wirkung ab dem Übergabetag in alle mit dem Kaufgegenstand verbundenen Rechte und Pflichten ein, insbesondere in die Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung, die bindenden Beschlüsse und den Verwaltervertrag.[65] Er verpflichtet sich, die gemäß vorstehendem Satz von ihm übernommenen Pflichten nebst Pflicht zur Unterwerfung unter die Zwangsvollstreckung gegenüber der Wohnungseigentümergemeinschaft wegen des dann aktuellen Wohngeldbetrages für 18 Monate im Falle einer Weiterveräußerung des Kaufgegenstandes seinem Erwerber aufzuerlegen und diesen wiederum zu verpflichten, sie auch seinerseits weiteren zukünftigen Erwerbern mit Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen.[66] Der Verkäufer steht dafür ein, dass keine Zahlungsrückstände gegenüber Eigentümergemeinschaft und Verwalter für die Zeit bis zum Übergabetag bestehen bleiben.

Nach Erstellung der Wohngeldjahresabrechnung durch den Verwalter für das Wirtschaftsjahr des Übergabetages sind Verkäufer und Käufer verpflichtet, etwaige dieses Wirtschaftsjahr betreffende Nachzahlungen / Erstattungen untereinander anteilig nach dem Verhältnis ihrer Besitzzeiten im entsprechenden Wirtschaftsjahr auszugleichen, wenn sie nicht eindeutig zugeordnet werden können. Soweit jedoch Verbrauchskosten durch Messung festgestellt und entsprechend umgelegt werden, trägt sie bis zum Übergabetag der Verkäufer, danach der Käufer. Erstattungen betreffend vor dem Übergabetag liegende Wirtschaftsjahre stehen im Innenverhältnis allein dem Verkäufer zu, der auch etwaige solche Wirtschaftsjahre betreffenden Nachzahlungen zu leisten hat.[67]
Der Verkäufer garantiert, dass es bezogen auf den Kaufgegenstand keine beschlossenen unbezahlten Sonderumlagen gibt. Zukünftig beschlossene Sonderumlagen trägt der Verkäufer, soweit diese noch vor dem Übergabetag fällig sind, im Übrigen trägt sie der Käufer.[68]
Der Verkäufer bevollmächtigt den Käufer mit Wirkung ab dem Übergabetag, die Rechte eines Sondereigentümers des Kaufgegenstandes (v.a. Stimmrechte in Eigentümerversammlungen) wahrzunehmen.[69]

Gegebenenfalls: (die Aufnahme einer solchen Regelung ist seit dem 16.09.2020 allerdings entbehrlich):

Die auf den Kaufgegenstand entfallende Instandhaltungsrücklage beläuft sich gemäß Angabe des Verkäufers/Jahresabrechnung zum ….. auf € ….. . [71]

(3) Erschließungsbeiträge und Anliegerbeiträge trägt der Verkäufer, soweit solche Maßnahmen bis heute ausgeführt worden sind oder er für solche Beiträge bis zum Übergabetag einen Kostenbescheid erhalten hat; im Übrigen trägt diese der Käufer.

§§ 6-12 (siehe Teil I.: Musterkaufvertrag für den Verkauf eines Einfamilienhauses)

© Dr. Patrick Hollmann. Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urhebergesetztes ist ohne Zustimmung des Autors unzulässig und strafbar. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Anmerkungen & Vertiefendes Wissen

[1] Verwendung dieses Musterkaufvertrages

Unser Musterkaufvertrag bildet einen einfachen Standardfall ab. Nachstehende Erläuterungen des Musterkaufvertrages sollen das „Juristendeutsch" eines Immobilienkaufvertrages für Sie verständlicher machen. Unsere Erläuterungen bieten eine grobe Orientierung für den Regelfall, es handelt sich nicht um abschließende oder vollständige rechtliche Hinweise. Die Erläuterungen ersetzen nicht Ihre persönlichen Fragen an den Notar, die sie auch noch während der Beurkundungsverhandlung stellen können. Ergänzend bzw. in anderer Darstellungsform finden Sie Erläuterungen zusätzlich in unserem Verkäufermerkblatt bzw. Käufermerkblatt, abrufbar auf unserer homepage unter **www.cht-legal.com.**

[2] Kaufvertragsabwicklung über sog. Direktzahlung oder über ein Notaranderkonto?

Heutzutage wird regelmäßig keine Kaufpreiszahlung mehr auf ein sog. Notaranderkonto vereinbart. Vielmehr sieht nahezu jeder notarielle Immobilienkaufvertrag vor, dass der Käufer den Kaufpreis direkt selbst (sog. Direktzahlung) an den Verkäufer zahlt bzw. ggf. (dann nach genauer Anleitung des Notars) an abzulösende Gläubiger/Banken des Verkäufers (sog. Direktzahlung). Dadurch ersparen sich die Parteien die ansonsten anfallende Zusatzgebühr des Notars (Verwahrgebühr). Früher war es hingegen teilweise üblich, dass der Käufer den Kaufpreis zunächst auf ein Notaranderkonto zahlte und es dann der Notar übernahm, den Kaufpreis an den Verkäufer bzw. abzulösende Gläubiger auszukehren.

Vertiefendes Wissen:

Kaufvertragsabwicklung über sog. Direktzahlung oder über Notaranderkonto?

Nach dem Gesetz (§ 57 BeurkG) ist es dem Notar im Regelfalle mittlerweile nicht mehr gestattet, ein Notaranderkonto einzurichten. Das gilt selbst bei nachdrücklichem einvernehmlichem Wunsch der Vertragsparteien. Gerichte urteilen, dass der Notar den Wunsch der Parteien „zurückzuweisen" habe.

Insbesondere das bloße Vorliegen folgender Umstände erlaubt im Regelfall nicht die Einrichtung eines Notaranderkontos: Die bloße Ansässigkeit einer Partei im Ausland; die Notwendigkeit, viele verschiedene Grundschuldbelastungen des Verkäufers abzulösen; der Wunsch der Parteien nach einem Notaranderkonto aus Bequemlichkeit oder aus dem Irrglauben heraus, dass ein Notaranderkonto „sicherer" sei.

Hauptanwendungsfall eines anerkannten berechtigten Interesses für die Einrichtung eines Notaranderkontos ist der Wunsch des Käufers, bereits binnen sehr kurzer Zeit (zB zwei Wochen nach Beurkundung) in die Immobilie selbst einzuziehen. Binnen so kurzer Zeit wäre nämlich eine für den Käufer abgesicherte direkte Zahlung erfahrungsgemäß noch nicht möglich (zB wird das Grundbuchamt so schnell keine den Käufer schützende sog. Eigentumsvormerkung im Grundbuch eintragen; vgl. dazu unsere Erläuterung Nr. **[19]**. Ein Verkäufer wird aber vor Zahlung des Kaufpreises nicht zu einer Übergabe der Immobilie bereit sein und somit wäre ohne Einrichtung eines Notaranderkontos ein schneller Einzug des Käufers in die Immobilie nicht möglich. Hier kann das Notaranderkonto helfen, wenn der Verkäufer zur Übergabe bereits nach bloßer Hinterlegung („Zwischenparken") des Kaufpreises auf einem Notaranderkonto bereit sein sollte. Der Verkäufer selbst erhält den Kaufpreis allerdings bei Verwendung eines Notaranderkonto nicht eher vom Notar, als er ihn bei einer Direktzahlung vom Käufer selbst erhalten würde.

Warum ist ein Notaranderkonto i.d.R. nicht sicherer als eine Direktzahlung?

Die Verwendung eines Notaranderkontos bedeutet, dass der Käufer den Kaufpreis zu dem im Kaufvertrag vereinbarten Zeitpunkt auf ein Treuhandkonto (Notaranderkonto, Kontoinhaber ist der Notar) überweist (dort „zwischenparkt"). Die spätere Auszahlung vom Notaranderkonto an den Verkäufer bzw. an dessen ggf. abzulösenden Banken veranlasst dann der Notar. Dies erfolgt allerdings erst, nachdem die sog. (Aus-)Zahlungsvoraussetzungen eingetreten sind. Diese (Aus-)Zahlungsvoraussetzungen sind identisch mit denjenigen, die auch im Falle einer sog. Direktzahlung durch den Käufer vor Überweisung des Kaufpreises an den Verkäufer stets abgewartet werden müssen. In beiden Fällen (Auszahlung vom Notaranderkonto durch den Notar oder Direktzahlung durch den Käufer an den Verkäufer) ist es gleichermaßen der Notar (und nicht der Käufer), der die Verantwortung für eine abgesicherte Zahlung übernimmt. Schließlich veranlasst der Käufer im Falle der sog. Direktzahlung eine Überweisung des Kaufpreises erst dann, wenn zuvor der Notar den Eintritt aller (Aus-)Zahlungsvoraussetzungen verantwortlich geprüft und dem Käufer schriftlich im Wege der sog. notariellen Fälligkeitsmitteilung nach § 3 (2) bescheinigt hat (vgl. Erläuterung **[22]**). Da also die „Weggabe" des Kaufpreises an den Verkäufer – mit oder ohne Notaranderkonto – von den gleichen Voraussetzungen abhängig ist und dafür auch die gleiche Zeit abgewartet werden muss und da – mit oder ohne Notaranderkonto – es der Notar ist (und nicht der Käufer), der für die Prüfung/Bescheinigung des Eintritts dieser Voraussetzungen verantwortlich/haftbar ist, gilt:

Ein Notaranderkonto ist regelmäßig nicht sicherer als eine Direktzahlung, sondern führt nur zu einem i.d.R. unnötigen „Zwischenparken" des Kaufpreises auf einem Konto des Notars und zusätzlichen Notarkosten (Verwahrgebühren) sowie Bankspesen und ggf. bankseitigen Negativzinsen. Ein „Mehr" an Sicherheit kann das Notaranderkonto nur in bestimmten Ausnahmefällen bieten, wie z.B. bei bereits anberaumtem Zwangsversteigerungstermin der zu verkaufenden Immobilie oder einem Verkauf durch einen Testamentsvollstrecker etc.

Warum erhält der Verkäufer auch bei Verwendung eines Notaranderkontos den Kaufpreis genau so spät ausgezahlt wie im Falle einer Direktzahlung?

Frühere (Aus-)Zahlungen an den Verkäufer (ohne den Eintritt der (Aus-)Zahlungsvoraussetzungen abzuwarten) - sei es durch den Notar bei Verwendung eines Notaranderkontos oder sei es durch den Käufer selbst im Falle einer sog. Direktzahlung - wären ein hohes Risiko für den Käufer (sog. ungesicherte Vorleistung). Die Durchsetzbarkeit eines Eigentumserwerbs an der Immobilie durch den Käufer (mit der vereinbarten grundbuchlichen Lastenfreiheit) wäre dann mit Weggabe des Kaufpreises noch nicht gewährleistet.

Welche Nachteile hat eine Direktzahlung?

Nachteil der Direktzahlung für den Käufer mag eine gewisse „Unbequemlichkeit" sein, dass er gegebenenfalls unterschiedliche Kaufpreisteile auf unterschiedliche (vom Notar mit zu teilende) Konten überweisen muss, - während er sich bei einem Notaranderkonto mit einer einzigen Überweisung des gesamten Kaufpreises auf das Notaranderkonto begnügen kann. Auch lässt sich bei einer Direktzahlung der früheste mögliche Übergabetermin der Immobilie nicht rechtssicher vorhersagen. Eine Übergabe der Immobilie an den Käufer erfolgt im Falle einer sog. Direktzahlung immer erst nach Kaufpreisgutschrift beim Verkäufer (und nicht bereits mit „Zwischenparken" des Geldes auf einem Notaranderkonto). Wie schnell der Notar aber den Kaufpreis zur (Aus-)Zahlung an den Verkäufer fällig stellen kann (wie schnell also die (Aus-)Zahlungsvoraussetzungen eintreten) liegt in erster Linie nicht im Einflussbereich des Notars und lässt sich im Einzelfall lediglich anhand von Erfahrungswerten grob und unverbindlich „schätzen" (vgl. Erläuterung **[22]**).

[3] Besonderheiten, wenn eine Partei ausnahmsweise nicht persönlich zum Beurkundungstermin erscheinen kann

Im Idealfalle erscheinen alle Verkäufer und alle Käufer persönlich zum Beurkundungstermin beim Notar. Dies ist jedoch leider nicht immer möglich, z.B. wenn der Wohnsitz einer Partei örtlich entfernt ist.
Dann gibt es verschiedene Möglichkeiten, wie eine Partei sich durch eine andere Person vertreten lassen kann. Als Vertreter sollte eine Person des Vertrauens ausgewählt werden. Insbesondere bestehen die nachfolgend geschilderten Möglichkeiten einer Vertretung:

Vertiefendes Wissen:

Wie kann sich eine bei Beurkundung nicht anwesende Vertragspartei vertreten lassen?

Möglichkeit 1: **Vertretung aufgrund einer vorhandenen notariellen Vollmachtsurkunde**

Falls eine beglaubigte/beurkundete Vollmachtsurkunde existieren sollte, so senden Sie uns bitte im Vorfeld der Beurkundung eine Kopie z.B. per E-Mail zu, so dass wir prüfen können, ob diese ausreichend ist. Zum Beurkundungstermin ist diese dann im Original (wenn der Notar/die öffentliche Stelle nur die Unterschrift des Vollmachtgebers beglaubigt hat) bzw. in sog. notarieller „Ausfertigung" (wenn der Notar dem Vollmachtgeber die Vollmachtsurkunde verlesen hatte, sie also „beurkundet" worden ist) mitzubringen, wobei der Notar in der von Ihnen mitzubringenden „Ausfertigung" (idR zu finden am Anfang oder am Ende der Vollmachtsurkunde) schriftlich vermerkt haben muss, dass er die Ausfertigung gerade Ihnen erteilt hat (und nicht einer eventuell zusätzlich bevollmächtigten weiteren Person). Beispiel für einen auf Sie lautenden sog. Ausfertigungsvermerk auf einer beurkundeten Vollmacht: „Diese Ausfertigung wird Herrn …. erteilt, Unterschrift und Siegel des Notars."

Möglichkeit 2: **vollmachtlose Vertretung**

Wenn keine ausreichende notarielle Vollmachtsurkunde vorhanden ist, dann gibt es die Möglichkeit, eine andere Person ohne Vollmacht (vollmachtlos) für sich auftreten zu lassen. Nach Beurkundung des Kaufvertrages ist dann zur Herbeiführung der Wirksamkeit des Kaufvertrages ergänzend erforderlich, dass die vollmachtlos vertretene Partei den Kaufvertrag nachgenehmigt. Wir versenden nach Kaufvertragsbeurkundung den Entwurf für eine solche Nachgenehmigung und mit diesem geht der Vertretene dann zu uns oder zu einem beliebigen Notar in seiner Nähe und unterschreibt die Genehmigung vor ihm. Dieser Notar sendet uns die von ihm unterschriftsbeglaubigte Genehmigungserklärung zurück und damit ist der Kaufvertrag nun wirksam nachgenehmigt, d.h. wirksam zustande gekommen. Wenn die Nachgenehmigung nur im Ausland möglich ist, teilen wir Ihnen mit, wie zu verfahren ist. Solange die Nachgenehmigung nicht bei uns eingegangen ist, ist der Kaufvertrag (schwebend) unwirksam. Ein ganz ähnliches Prozedere ist durchzuführen, wenn ein Vertreter ohne Vorlage einer Vollmachtsurkunde versichert, nicht lediglich vollmachtlos zu handeln, sondern aufgrund mündlich erteilter Vollmacht; der Vertreter haftet dem Vertragspartner dann allerdings dafür, dass die Vollmacht tatsächlich erteilt war.

Besonderheiten, falls ausnahmsweise ein sog. Verbrauchervertrag vorliegen sollte (diese Besonderheiten gelten dann für alle Arten der Vertretung): Wenn sich eine natürliche Person (Verbraucher, § 13 BGB) durch jemand anderen vertreten lassen möchte und wenn zusätzlich dem Verbraucher auf der anderen Seite des Kaufvertrages eine GmbH o.ä. (Unternehmer, § 14 BGB) gegenübersteht, dann spricht man von einem sog. Verbrauchervertrag; in einem solchen Falle darf sich der Verbraucher allenfalls durch sog. echte Vertrauenspersonen vertreten lassen (Verwandte, enge Freunde, Rechtsanwalt, Steuerberater; nicht: Makler, die andere Partei des Kaufvertrages, Notariatsangestellte etc.). Die weitere Besonderheit bei sog. Verbraucherverträgen ist den meisten Beteiligten bekannt: Beurkundungen dürfen dann zum Schutze des Verbrauchers erst stattfinden, nachdem er vom Notar vor mehr als 2 Wochen den Entwurf des Kaufvertrages erhalten hat (2-wöchige „Wartefrist", § 17 Abs. 2a BeurkG).

[4] Welche Dokumente müssen Sie zur Beurkundung mitbringen?

Gültigen Lichtbildausweis
Bitte bringen Sie Ihren gültigen Reisepass mit zur Beurkundung. Ein gültiger Personalausweis genügt stattdessen für alle EU-Bürger, Bürger der Schweiz und Bürger des Europäischen Wirtschaftsraums (Norwegen, Island, Liechtenstein).

Steuerliche Identifikationsnummern von Verkäufer und Käufer
Darüber hinaus teilen Sie uns bitte Ihre deutsche jeweilige sog. steuerliche Identifikationsnummer (bestehend aus 11 Ziffern) – gerne per E-Mail – im Idealfalle vor dem Beurkundungstermin mit (diese finden Sie zB auf der jährlichen Steuerbescheinigung Ihres Finanzamtes). Bitte verwechseln Sie diese nicht mit Ihrer Lohnsteuernummer. Falls Sie vergessen haben, uns die Nummer vor oder bei Beurkundung anzugeben, dann können Sie uns die Nummer auch nach erfolgter Beurkundung noch nachreichen. Die Beurkundung scheitert daran nicht. Solange uns jedoch nicht alle Parteien die Nummer mitgeteilt haben, ist es dem Notar verboten, irgendeiner Partei beglaubigte Abschriften des Kaufvertrages zukommen zu lassen.

Vertiefendes Wissen:

Steuerliche Identifikationsnummer / Wirtschaftsidentifikationsnummer

Die Identifikationsnummer von Firmen nennt sich „Wirtschaftsidentifikationsnummer". Sollte für Ihre Firma eine solche Nummer noch nicht vom Finanzamt vergeben worden sein, benötigen wir Ihre dahingehende schriftliche Erklärung von Ihnen (sog. Negativmeldung).

Wenn Sie keine deutsche steuerliche Identifikationsnummer haben sollten, dann teilen Sie uns bitte Ihre ausländische Steueridentifikationsnummer mit und schreiben uns wahrheitsgemäß per E-Mail, dass Sie keine deutsche Steueridentifikationsnummer haben. Eine deutsche Steuer- ID bekommt nur derjenige nicht, der in Deutschland (i) weder seinen tatsächlichen Wohnsitz hat (ii) noch seinen gewöhnlichen Aufenthalt hat (iii) noch gemäß Melderegister mit seinem Hauptwohnsitz/alleinigen Wohnsitz gemeldet ist (iv) noch in Deutschland in irgendeiner Weise steuerpflichtig ist.

[4a] Erforderliche deutsche Sprachkenntnisse

Alle zur Beurkundung erscheinenden Personen müssen der deutschen Sprache verhandlungssicher mächtig sein. Nach der Rechtsprechung muss jeder Beteiligte in der Lage sein, seine Gedanken in deutscher Sprache „klar und deutlich" auszudrücken. Da die Urkunde ansonsten unwirksam sein kann, hat sich der Notar hiervon bei Anzeichen eines Auslandsbezuges (z.B. Ausweisung durch ausländischen Reisepass) vor Beurkundung zu vergewissern. Bitte teilen Sie uns unbedingt im Vorfeld einer Beurkundung mit, falls ein Beteiligter nicht über hinreichende deutsche Sprachkenntnisse verfügen sollte.

Erscheint anstelle einer Kaufvertragspartei bei Beurkundung ein von dieser beauftragter (bevollmächtigter/vollmachtloser) Vertreter (siehe dazu Vertiefendes Wissen zu Erläuterung [3]), so kommt es nur auf die Sprachkenntnisse dieses Vertreters an.

Beispiel für **unzureichende** deutsche Sprachkenntnisse:
Nur die Ehefrau von zwei kaufenden Eheleuten spricht verhandlungssicher deutsch. Sie erklärt dem Notar jedoch, ihr Ehemann verstehe alles, weil sie ihm im Vorfeld der Beurkundung alles übersetzt und erklärt habe. Auch werde sie während der Beurkundung für ihn Fragen beantworten und notfalls für ihn übersetzen. Und… etwas deutsch verstehe ihr Ehemann zudem auch noch.

Wie ist das Verfahren, wenn ein Beteiligter nicht der deutschen Sprache mächtig ist?

Vertiefendes Wissen:

Wie ist das Verfahren, wenn ein Beteiligter nicht der deutschen Sprache mächtig ist?

Notar selbst übersetzt ins Englische
Wenn der Beteiligte der englischen Sprache hinreichend mächtig ist, dann können wir die Beurkundung auf Wunsch zweisprachig deutsch-englisch vorbereiten bzw. durchführen. Der Notar übersetzt dann selbst die Urkunde mündlich im Beurkundungstermin. Zur Übersetzungshilfe für den Notar fertigen wir im Vorfeld eine unverbindliche (nicht vollständig akkurate) Übersetzung in die englische Sprache an, die wir Ihnen im Vorfeld zur Orientierung übersenden. Durch eine solche Beauftragung entstehen gesetzlich festgelegte notarielle Mehrkosten, die je höher sind, desto höher der Kaufpreis ist. Fragen Sie diese bei Bedarf gerne bei uns ab.

Der Beteiligte organisiert einen Dolmetscher
Alternativ kann der sprachunkundige Beteiligte selbst und auf eigene Kosten einen Dolmetscher organisieren und beauftragen und diesen zum Beurkundungstermin mitbringen. Das Notarbüro selbst organisiert und beauftragt keine Dolmetscher. Es muss sich um einen staatlich geprüften Dolmetscher handeln, der den gesamten Urkundentext während der Beurkundung mündlich übersetzen muss. Es ist für die Beurkundung nicht relevant, ob der Dolmetscher für den Beteiligten zusätzlich einen schriftlichen Übersetzungstext erstellt.

[5] Geldwäscherechtliche Pflichten

Was viele nicht wissen: jeder Notar ist nun seit einiger Zeit ähnlich wie Banken gesetzlich verpflichtet, jeden Immobilienkaufvertrag in Geldwäscherisikoklassen einzuteilen und bestimmte Kaufverträge bei der sog. Financial Intelligence Unit (FIU) unter Übersendung der persönlichen Daten zu „melden", ohne dass er die Beteiligten darüber aufklären darf. Dafür reicht es z.B. schon, wenn ein Beteiligter in einem bestimmten (Geldwäscherisiko-)Land wohnhaft ist. In Fällen höheren Geldwäscherisikos ist der Notar verpflichtet, von allen Beteiligten (Verkäufer und Käufer) per Fragebogen Auskünfte zur Mittelherkunft/Einkommen etc. zu erheben und dies gegebenenfalls weiter aufzuklären. Es handelt sich hier um Pflichten aller Beteiligten und des Notars. Der Notar selbst macht sich bußgeldpflichtig, wenn er diese Auskünfte in den vorgegebenen Fällen von Ihnen nicht erhebt und dies nicht ordnungsgemäß in seinen Akten dokumentiert. Haben Sie daher bitte Verständnis, wenn Notare diese Fragen an Sie stellen sollten. Einzelheiten können Sie bei Interesse nachlesen in der sog. GwGMeldV-Immobilien und im GwG (Geldwäschegesetz) – jeweils im Internet abrufbar.
Seit dem 01.04.2023 müssen die Parteien dem Notar nach dem GwG unverzüglich nachweisen, dass der Kaufpreis „unbar" bezahlt wurde, ansonsten kann dies u.a. zu einer „heimlichen" Geldwäscheverdachtsmeldung durch den Notar an die zuständige Stelle für Geldwäschebekämpfung führen (vgl. Erläuterung **[44b]**)

[6] Handeln die Vertragsparteien als Unternehmer oder als Verbraucher?

In aller Regel handeln natürliche Personen im Rahmen eines Kaufvertragsabschlusses stets als „Verbraucher" i.S.d. § 13 BGB. Gleiches gilt regelmäßig für die Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR), es sei denn, der Gesellschafterkreis besteht

auch aus einem Unternehmen (z.B. einer GmbH). Hingegen handeln juristische Personen und Handelsgesellschaften (GmbH, OHG, KG, GmbH & Co. KG etc.) stets als „Unternehmer" (§ 14 BGB). Wofür ist diese Unterscheidung wichtig?

Vertiefendes Wissen:

sog. Verbrauchervertrag

Wenn ein Unternehmer (z.B. als Käufer) einem Verbraucher (z.B. als Verkäufer) gegenübersteht, dann liegt ein sog. **Verbrauchervertrag** vor und dann

- darf eine Beurkundung erst stattfinden, wenn der Verbraucher den Vertragsentwurf vor mehr als 2 Wochen von der Notarkanzlei direkt erhalten hat (sog. Wartefrist, vgl. § 17 Abs. 2a BeurkG);

- muss der Verbraucher persönlich bei der Beurkundung anwesend sein bzw. darf sich allenfalls durch echte Vertrauenspersonen (Verwandte, gute Freunde, Rechtsanwälte, Steuerberater; nicht aber: Makler, Notarfachangestellte, etc.) vertreten lassen (§ 17 Abs. 2a BeurkG);

- gelten die Inhalte des Kaufvertrages nach dem Gesetz (vgl. § 310 BGB) i.d.R. als von dem Unternehmer gestellte Allgemeine Geschäftsbedingungen und unterliegen damit den ergänzenden Wirksamkeitsschranken der §§ 307-309 BGB zu Lasten des Unternehmers.

[7] In § 1 werden die grundbuchlichen Angaben zur Immobilie einschließlich grundbuchlicher Lasten wiedergegeben.

… und zwar so, wie sie im Grundbuch eingetragen sind, es handelt sich also quasi um eine Abschrift aus dem Grundbuch. Der Notar wird bei Beurkundung eine aktuelle Einsicht in das elektronisch geführte Grundbuch genommen haben. [zurück]

[8] Nutzungsart

Der im Grundbuch angegebenen „Nutzungsart" des Grundstücks kommt regelmäßig keine maßgebende Bedeutung zu.

Vertiefendes Wissen:

Nutzungsart (§ 1)

Die im Grundbuch angegebene Nutzungsart (z.B. Gebäude- und Freifläche, Gartenland, Erholungsfläche, Ackerland) ist oft nicht aktuell geführt, ihr kommt daher oft keine Bedeutung zu. So ist es keine Seltenheit, wenn z.B. Bauland im Grundbuch noch als Gartenland od. Ackerland geführt wird. Maßgebend für die Frage einer Bebaubarkeit ist insoweit nicht der Eintrag im Grundbuch, sondern vielmehr der Bebauungsplan bzw. die Auskunft des Bauamtes.
„Verkehrsfläche" bedeutet, dass das Grundstück ganz/teilweise öffentlich als Verkehrsfläche (z.B. Straße, Bürgersteig) gewidmet ist (der Staat also ähnlich wie ein Eigentümer das Zugriffsrecht auf diese Fläche hat und dafür verantwortlich ist); es ist durchaus normal, dass etwa bei einem Baugrundstück eine Teilfläche als Verkehrsfläche gewidmet ist (es handelt sich dabei i.d.R. um einen außerhalb des eingezäunten Grundstücks befindlichen öffentlichen Bereich, wie Bürgersteig etc.).

[9] Ist das Grundstück (ausnahmsweise) nur über einen Privatweg erschlossen?

Manche Grundstücke sind nur über im Privateigentum stehende Wege bzw. Straßen erreichbar. Diese stehen i.d.R. im Miteigentum aller Eigentümer von Anliegergrundstücken, die nur über diesen Weg Zugang zu ihrem Grundstück erlangen. Jeder Anlieger ist dann nur zu einem bestimmten Bruchteil (z.B. zu 3/100stel) Miteigentümer solcher Gemeinschaftsflächen. Der Satz im Musterkaufvertrag soll lediglich verhindern, dass die Vertragsparteien vergessen, solches Bruchteileigentum an Privatwegen ebenfalls auf den Käufer zu übertragen. Ohne Hinweis der Parteien kann der Notar die Existenz eines solchen Privatwegs nicht erkennen, wenn der Weg nicht im Grundbuch des eigentlichen Kaufgrundstücks (sondern in einem anderen Grundbuch) vermerkt ist.

[10] Lasten in Abteilung II des Grundbuches

In Abt. II des Grundbuches werden alle etwaigen grundbuchlichen Lasten eingetragen, mit Ausnahme von Grundpfandrechten (Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden), letztere werden in Abteilung III eingetragen.

Vertiefendes Wissen:

Lasten in Abteilung II des Grundbuchs (§ 1 (2))

Bei vielen in Abt. II des Grundbuches eingetragenen Lasten handelt es sich um solche Lasten, die von einem Käufer zu übernehmen sind, also nicht gelöscht werden (z. B. Geh- und Fahrrechte, die dem Eigentümer eines Hinterliegergrundstücks erlauben, das Kaufgrundstück zu überqueren oder Dienstbarkeiten für Energieversorgungsunternehmen, die diesen das Verlegen von Versorgungsleitungen gestatten). Bisweilen finden sich in Abt. II auch über 100 Jahre alte Eintragungen, die oft zwar inhaltlich überholt, aber dennoch nicht löschbar und vom Käufer zu übernehmen sind.

Gewisse andere in Abt. II eingetragenen Belastungen sind jedoch vom Verkäufer in der Regel im Rahmen der Kaufvertragsabwicklung zu löschen (z.B. eingetragene Wohnrechte, Nießbrauchrechte oder Vormerkungen).
In § 6 (1) - Rechts- und Sachmängel - werden ausdrücklich alle etwaigen Belastungen in Abt. II oder III des Grundbuchs aufgeführt, die von einem Käufer zu übernehmen sind, alle dort nicht erwähnten, sind vom Verkäufer - mit Hilfe des Notars - zur Löschung zu bringen.

[11] Lasten in Abteilung III des Grundbuches

In Abt. III des Grundbuches werden nur Grundpfandrechte (Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden) eingetragen. Alle anderen grundbuchlichen Lasten werden in Abteilung II eingetragen. Wie ist zu verfahren, wenn im Grundbuch noch Grundpfandrechte von Banken des Verkäufers in Abteilung III eingetragen sind?

Vertiefendes Wissen:

Warum sind bei Verkauf noch Grundpfandrechte des Verkäufers eingetragen?

Meistens sind bei Verkauf einer Immobilie noch Grundpfandrechte in Abteilung III eingetragen, wenn der Verkäufer zur Finanzierung seines damaligen Ankaufs selbst einen Kredit aufgenommen hatte. Banken lassen sich Finanzierungskredite durch solche Grundpfandrechte absichern. Dem Grundbuch kann nicht entnommen werden, in welcher Höhe das Verkäuferdarlehen aktuell überhaupt noch besteht, denn eingetragen ist – auch bei zwischenzeitlich nahezu vollständiger Darlehnstilgung - i.d.R. nur die ursprüngliche Darlehenshöhe.

Wie ist sichergestellt, dass der Käufer diese Grundpfandrechte des Verkäufers nicht übernimmt, sie also gelöscht werden?
Lasten in Abt. III des Grundbuches werden regelmäßig vom Käufer nicht übernommen, sondern im Rahmen des Kaufvertragsvollzuges gelöscht. Hierum kümmert sich der Notar (vgl. auch§ 3 Ziffer (3)), indem er die Bank des Verkäufers nach Beurkundung des Kaufvertrages um Übersendung der erforderlichen Löschungsbewilligung zu seinen Händen bittet. Die in Abt. III eingetragene Bank (sog. **Grundschuldgläubigerin**) übersendet dem Notar dann die Löschungsbewilligung unter Mitteilung des konkreten Zahlbetrages (Ablösebetrag), den sie vom Verkäufer zwecks Erledigung des Darlehens noch beanspruchen kann. Dieser Ablösebetrag setzt sich i.d.R. zusammen aus noch offener Darlehensschuld des Verkäufers zuzüglich einer vom Verkäufer zu tragenden sog. Vorfälligkeitsentschädigung. Die Bank gestattet dann dem Notar, ihre Löschungsbewilligung beim Grundbuchamt zwecks Löschung einzureichen, allerdings erst, sobald sie vom Käufer aus dem Kaufpreis ihren sog. Ablösebetrag auf das von ihr benannte Konto erhalten hat.

Im Rahmen seiner Mitteilung an den Käufer über den erfolgten Eintritt der Kaufpreisfälligkeitsvoraussetzungen (vgl. § 3 (2)) – sog. **notarielle Fälligkeitsmitteilung** - informiert der Notar den Käufer dann auch darüber, welchen Teil des Kaufpreises (Ablösebetrag) der Käufer an die Verkäuferbank (nebst Kontoangabe) und welchen Teil des Kaufpreises er an den Verkäufer selbst zahlen muss.

Das noch bestehende Darlehen des Verkäufers wird also vom Käufer aus Teilen des Kaufpreises zurückgeführt (nach genauer Anleitung des Notars, der dem Käufer die Kontodaten und Beträge mitteilt). So kann der Käufer sicher sein, dass der Notar nach Kaufpreiszahlung das noch eingetragene Grundpfandrecht ohne weiteres grundbuchlich löschen lassen kann. Der Notar darf den Kaufpreis nur dann gegenüber dem Käufer zur Zahlung fällig stellen, wenn der vereinbarte Kaufpreis der Höhe nach ausreicht, um daraus den von der Verkäuferbank mitgeteilten Ablösebetrag vollständig auszugleichen. Damit der Vollzug des Kaufvertrags auch für den Käufer sichergestellt ist, dürfen der Käufer und der Notar den von der Verkäuferbank mitgeteilten Ablösebetrag als verbindlich und feststehend betrachten. Es ist Sache und Risiko des Verkäufers, im Nachhinein gegebenenfalls Ansprüche gegen seine Bank geltend zu machen, wenn ihm der von seiner Bank geforderte Ablösebetrag zu hoch erscheint.

Der Verkäufer ist dem Käufer rechtlich verantwortlich dafür, dass seine Bank dem Notar die Löschungsunterlagen nach dessen Anforderung binnen angemessener Frist zuleitet.

[12] Käufermehrheit

Wenn mehrere Personen als Käufer auftreten, so können sie hier festlegen, zu welchen prozentualen Anteilen sie die Immobilie erwerben möchten, wobei i.d.R. ein Erwerb zu gleichen Bruchteilen, also bei zwei Käufern zu jeweils 1/2 gewünscht wird. Bitte geben Sie uns an, wenn die Käufer zu abweichenden Bruchteilen erwerben möchten (z.B. Käufer1 zu 3/10 und Käufer2 zu 7/10 etc.).
Der Erwerb zu Bruchteilen ist bei Käufermehrheit die fast immer gewählte und einfachste Erwerbsform. Andere Erwerbsformen (z.B. Erwerb in Form einer neu zu gründenden oder vorhandenen GmbH oder Erwerb in Form einer neu zu gründenden oder vorhandenen Gesellschaft bürgerlichen Rechts) sind selbstverständlich möglich, sollten aber jeweils nur nach Abstimmung mit dem jeweiligen Steuerberater gewählt werden. Auf Wunsch können bei Erwerb durch mehrere Käufer zu Bruchteilen ergänzende Regelungen in den Kaufvertrag aufgenommen werden.

Vertiefendes Wissen:

Erwerb durch mehrere Käufer zu Bruchteilen (§ 2)

Der von jedem einzelnen von Ihnen als Käufer gekaufte Miteigentumsanteil an der Immobilie (meistens kauft bei zwei Erwerbern – z.B. Eheleuten - jeder die Immobilie zu ½ Miteigentumsanteilen) stellt ein selbständiges Grundbuchobjekt dar. **Jeder einzelne von Ihnen kann also seinen Miteigentumsanteil auch gegen den Willen des jeweils anderen zukünftig an einen Dritten veräußern oder belasten. Sie haben untereinander auch keine wechselseitigen Vorkaufsrechte** daran. Nach dem Gesetz kann jeder einzelne von ihnen (nach ihrem Tode auch jeder einzelne Erbe von ihnen) jederzeit und ohne Grund im Wege der sog. **Teilungsversteigerung** die Aufhebung ihrer Miteigentümergemeinschaft an der Immobilie verlangen, was zur Folge hat, dass die gesamte Immobilie im Rahmen einer Versteigerung **versteigert** wird.

In der Praxis belassen Käufer es gleichwohl meistens bei diesen gesetzlichen Regelungen, sei es aus Kostengründen oder aus Unkenntnis der Gesetzeslage. Wenn Sie diese gesetzliche Rechtslage ändern möchten, dann besteht jedoch die Möglichkeit dazu. Hierzu kann auf Ihren Wunsch sogleich bereits im notariellen Kaufvertrag ein wechselseitiges Vorkaufsrecht untereinander sowie weiter vorgesehen werden, dass die ansonsten jederzeit ohne Grund mögliche Teilungsversteigerung der Gesamtimmobilie auf Dauer ausgeschlossen ist. Dann kann die Teilungsversteigerung nur noch aus sog. wichtigem Grund verlangt werden, also bspw., wenn der andere Erwerber von ihnen in Insolvenz fällt oder Zwangsvollstreckungsmaßnahmen Dritter in Bezug auf die Miteigentumsanteile stattfinden. Bitte teilen Sie uns im Vorfeld einer

Beurkundung mit, falls Sie möchten, dass solche Regelungen noch in den Kaufvertrag mit aufgenommen werden.

Die Vorkaufsrechtsbestellung zusammen mit dem vereinbarten Ausschluss der jederzeitigen Teilungsversteigerungsmöglichkeit erhöhen den Geschäftswert der Urkunde (und damit die notariellen Gebühren) gegenüber der reinen Veräußerung um ca. 60 % (bei zwei Käuferpersonen). Die Grundbuchgebühren steigen dann bei Kauf um mind. ca. 2/3.

[13] Was ist eigentlich mit der Immobilie alles mitverkauft?

Mit dem Grundstück mitverkauft sind auch ohne gesonderte Erwähnung alle aufstehenden Gebäude sowie die fest mit dem Gebäude bzw. dem Grundstück verbundenen Sachen (z.B. zentrale Heizungsanlage, Markisen, Bodenbeläge, im Grundstück eingepflanzte Blumen/Sträucher/Bäume, Zaunanlagen, sanitäre Einrichtungen, Carport, Jalousien, Herd, i.d.R. auch Einbauküche, Einbauschränke, Lichtspots, an Decken-/Wand angebrachte Beleuchtung) und das gesetzliche Zubehör gemäß § 98 BGB (z.B. vorhandene Ölvorräte zum Heizen, Alarmanlage). Ein Verkäufer darf also nach Beurkundung des Kaufvertrages die vorgenannten Gegenstände nicht entfernen, also keine Waschbecken abmontieren, Pflanzen ausbuddeln usw.

Sonstige Gegenstände sind nicht mitverkauft, es sei denn, ein Mitverkauf wird im Kaufvertrag ausdrücklich vereinbart (dies betrifft also z.B. Gartenmöbel, Gartengeräte, Sandkasten, Schaukel, solche Lampen, die eher als Einrichtungsgegenstände dienen, Möbel, Gardinen, Waschmaschine, Geschirrspülmaschine etc.). Wenn sie solche beweglichen Gegenstände also mitverkaufen möchten, dann **übersenden Sie uns bitte im Vorfeld der Beurkundung eine Auflistung der Gegenstände**, die dann als Anlage zum Kaufvertrag genommen werden kann.

Vertiefendes Wissen:

Mitverkauf beweglicher Sachen (§ 2)

Welchen Vorteil bzw. Nachteil hat es, im Kaufvertrag ausdrücklich den Mitverkauf beweglicher Gegenstände und weiter auszuweisen, welcher Teil des Kaufpreises auf diese im Kaufvertrag benannten mitverkauften bewegliche Gegenstände entfällt?

Vorteil: Auf diesen Teilbetrag vom Gesamtkaufpreis erhebt das Finanzamt keine Grunderwerbsteuer; der Käufer kann auf diese Weise also u.U. Geld sparen. Bitte beachten Sie, dass der Wert der mitverkauften beweglichen Sachen dann im Kaufvertrag von allen Parteien zwecks Weiterleitung an das Finanzamt anzugeben ist. Geben Sie in Ihrem eigenen Interesse (Vermeidung der Mitwirkung an einem Steuerbetrug!) nur realistische Marktwerte an, die dem Alter und dem Zustand der Sachen Rechnung tragen.

Beispiel: Im Kaufvertrag wird vereinbart, dass vom Gesamtkaufpreis (€ 500.000,00) € 20.000,00 auf den mitverkauften Kühlschrank, das Ledersofa und den Sony-Fernseher entfallen. Dann erspart der Käufer die Zahlung der Grunderwerbsteuer auf diese € 20.000,00 also bei einer in Berlin belegenen Immobilie € 1.200,00 (die Grunderwerbsteuer in Berlin beträgt – Stand 01.01.2022 – 6%) bzw. bei einer in Brandenburg belegenen Immobilie € 1.300,00 (die Grunderwerbsteuer in Brandenburg beträgt – Stand 01.01.2022 – 6,5%).

Nachteil: Bewegliche Sachen stellen für Banken i.d.R. keine werthaltigen Sicherheiten dar, daher kann dies den sog. Beleihungswert der Kaufimmobilie verschlechtern (mit der Folge ungünstigerer Darlehenskonditionen oder einer Ablehnung der Finanzierung). Ohne vorherige Rücksprache mit der finanzierenden Bank sollte der Käufer keinen Mitverkauf beweglicher Sachen vereinbaren **bzw. zumindest keinen gesonderten Kaufpreis für bewegliche Gegenstände im Kaufvertrag ausweisen.**

Darf ich dem Notar verschweigen, dass bestimmte bewegliche Gegenstände (die nicht ohnehin automatisch als mitverkauft gelten, siehe oben) mitverkauft werden sollen? Können Verkäufer und Käufer nicht einfach selbst ohne Notar - privatschriftlich- neben dem notariellen Immobilienkaufvertrag noch einen Kaufvertrag über bewegliche Sachen abschließen?

Dies müssen Sie in Ihrem eigenen Interesse unbedingt vermeiden. Das gilt jedenfalls insoweit, als Sie sich bei Kaufvertragsbeurkundung mit der anderen Partei bereits einig sind, was noch zu welchem Kaufpreis mitverkauft werden soll und wenn zudem der Abschluss des Immobilienkaufvertrags aus Sicht zumindest eines Beteiligten von dem Mitverkauf der beweglichen Gegenstände abhängig ist. Solche nicht beurkundete Nebenabreden führen ansonsten zur Unwirksamkeit des Immobilienkaufvertrages! Auch kann dies eine Mitwirkung aller Parteien an einem strafbaren Kreditbetrug der finanzierenden Bank des Käufers bedeuten, da die Bank dadurch den Beleihungswert getäuscht wird bzw. dadurch günstigere Darlehenskonditionen erschlichen werden.

[14] Welcher Teil vom Kaufpreis entfällt auf die mitverkauften beweglichen Gegenstände?

Auch, wenn die Finanzämter meistens keine Beanstandungen vornehmen, wenn der auf die beweglichen Gegenstände ausgewiesene Kaufpreisteil nicht mehr als 10 % des Gesamtkaufpreises beträgt: Hier darf kein Wert eingesetzt werden, der über einem ungefähren realistischen Marktwert der gebrauchten mitverkauften Gegenstände liegt. Zwar sind manche Beteiligte versucht, hier einen besonders hohen Wert einzusetzen, um möglichst viel Grunderwerbsteuer zu sparen (auf die beweglichen Gegenstände entfällt keine Grunderwerbsteuer). Aber Vorsicht: Bitte beachten Sie, dass der Wert der mitverkauften beweglichen Sachen dann im Kaufvertrag von allen Parteien zwecks Weiterleitung an das Finanzamt anzugeben ist. Geben Sie in Ihrem eigenen Interesse (Vermeidung der Mitwirkung an einem Steuerbetrug!) nur realistische Marktwerte an, die dem Alter und dem Zustand der Sachen Rechnung tragen.

[15] Vertragsstörungen bei Kauf beweglicher Sachen

Dies bedeutet lediglich, dass der Verkauf der Immobilie auch dann weiter durchgeführt wird, wenn es wider Erwarten im

Nachgang zu Streitigkeiten zwischen den Parteien nur betreffend die mitverkauften beweglichen Gegenstände kommen sollte

[16] Kaufpreis und Fälligkeit

§ 3 regelt v.a., dass der Kaufpreis erst dann vom Käufer zu zahlen ist, nachdem der Notar ihm den Eintritt der Voraussetzungen für ein „sicheres Zahlen" bescheinigt hat. Dies wird meistens ca. 5-10 Wochen (in Berlin belegenes Grundstück) bzw. ca. 7-12 Wochen (in Potsdam/Leipzig belegenes Grundstück) nach Beurkundung der Fall sein, auf die Zeitdauer hat der Notar i.d.R. keinen maßgeblichen Einfluss.

[17] Kaufpreis

Die Kaufpreisfestlegung ist allein Sache der Parteien. Der Notar prüft nicht die Angemessenheit des Kaufpreises und die Wirtschaftlichkeit des Geschäfts.

Nur bei Kauf **vermieteter** Immobilien / **denkmalgeschützter** Immobilien kann im Einzelfall aus rein steuerlichen Gründen eine Aufteilung des Kaufpreises im Kaufvertrag auf Grundstücks- und Gebäudeanteil sinnvoll sein.

Vertiefendes Wissen:

Steuerliche Abschreibung des Kaufpreises als sog. Anschaffungskosten (§ 3 (1))

Muss/sollte ich als Käufer den Kaufpreis noch im Kaufvertrag aufteilen in einen Teil, der auf das Gebäude und in einen anderen, der auf das Grundstück/den Grundstücksanteil entfällt?

Es ist regelmäßig nicht erforderlich, im Kaufvertrag eine Aufgliederung des Kaufpreises in Grundstücks- und Gebäudeanteil vorzunehmen. I.d.R. allenfalls bei Kauf **vermieteter** Immobilien oder in Sonderkonstellationen (z.B. Kauf einer denkmalgeschützten Immobilie mit der Möglichkeit, steuerlich sog. Denkmal-AfA geltend zu machen) kann dies im Einzelfall aufgrund steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten (AfA – sog. Absetzung für Abnutzung nach § 7 Abs. 4 – 5a EstG) sinnvoll sein. Der Notar berät steuerlich grundsätzlich nicht.

Bei Immobilienkauf durch eine Privatperson zur Eigennutzung besteht regelmäßig keine Möglichkeit, die Anschaffungskosten einer Immobilie über die sog. AfA-Abschreibung steuerlich geltend zu machen. Ausnahme kann z.B. der Kauf einer denkmalgeschützten Immobilie sein (Sonder-AfA). Bei Kauf vermieteter Immobilien kann der Käufer hingegen die Anschaffungskosten (aber nur, soweit sie nicht auf das gekaufte Grundstück/den gekauften Grundstücksanteil, sondern nur auf das Gebäude/Wohnung entfallen) - gestreckt über einen sehr langen Zeitraum – i.d.R. steuerlich absetzen. Auch beim Kauf einer Eigentumswohnung ist immer zugleich ein Anteil an Grund und Boden des Grundstücks mitgekauft.

Eine Abschreibung scheitert nicht daran, dass im Kaufvertrag keine Aufgliederung des Kaufpreises in Grundstücks- und Gebäudeanteil vorgenommen wird. Denn Das Finanzamt nimmt dann immer selbst automatisch eine Aufteilung vor, und zwar nach Maßgabe eines vom Bundesministerium für Finanzen veröffentlichten Excel-Tools (siehe die Website des Bundesfinanzministeriums). Nur, wenn Sie also befürchten, dass das Finanzamt ansonsten die Aufgliederung möglicherweise zu Ihren Ungunsten vornehmen würde (also den auf das Grundstück entfallenden – nicht abschreibungsfähigen - Kaufpreisanteil zu hoch ansetzt), dann können Sie vorsorglich im Kaufvertrag aufnehmen lassen, welcher Anteil vom Kaufpreis auf Grund und Boden und welcher Anteil am Kaufpreis auf das Gebäude/Wohnung entfallen soll. Diese Aufgliederung nimmt der Notar nicht für Sie vor, sondern Sie (Käufer) können dem Notar die von Ihnen gewünschte Aufgliederung mit konkreten Beträgen (ggf. nach Ihrer Rücksprache mit Ihrem Steuerberater) mitteilen. Wird uns eine Aufgliederung mitgeteilt, so nehmen wir regelmäßig mit auf, dass der Verkäufer dem Käufer nicht für die steuerliche Anerkennung/Richtigkeit dieser Aufgliederung haftet. Das Finanzamt wird aber nur solche von ihnen im Kaufvertrag vorgenommene Aufgliederungen akzeptieren, die nicht offensichtlich unzutreffend sind (an denen also „keine nennenswerten Zweifel" bestehen, BFH-Urteil vom 10.10.2000 – BStBl. 2001 II S. 183). Die Aufteilung hat sich anhand der Verkehrswerte für Gebäude/Wohnung einerseits und Grund und Boden andererseits zu orientieren.
[zurück]

[18] Notarielle Kaufpreisfälligkeitsmitteilung

Diese sog. notarielle Kaufpreisfälligkeitsmitteilung versenden wir an den Käufer per Einwurf-Einschreiben und i.d.R. vorab zusätzlich per E-Mail (soweit wir über die E-Maildaten verfügen). Der Verkäufer erhält ebenfalls vorab Mitteilung per E-Mail/Post. Die Versendung erfolgt einige Wochen nach Beurkundung, siehe dazu Erläuterung [22].

[19] Eigentumsvormerkung (= „Auflassungsvormerkung") zu Gunsten des Käufers

Die Eigentumsumschreibung im Grundbuch auf den Käufer wird zwar erst nach Zahlung des Kaufpreises in die Wege geleitet („Immobilie gegen Geld"). Jedoch veranlasst der Notar als „Vorstufe" zur Eigentumsumschreibung bereits nach Beurkundung des Kaufvertrages (also vor Zahlung des Kaufpreises), dass der Käufer als „vorgemerkter zukünftiger Eigentümer" im Grundbuch (Abteilung II des Grundbuchs) eingetragen wird, vgl. § 7. Wie schnell diese Vormerkung eingetragen wird, hängt v.a. von der Schnelligkeit des jeweiligen Grundbuchamtes/Rechtspflegers ab (Berlin: üblicherweise 5-10 Wochen).

Mit Eintragung der Eigentumsvormerkung erlangt der Käufer eine geschützte Rechtsposition/Anwartschaft auf Erwerb des Eigentums an der Immobilie in der versprochenen grundbuchlichen Lastenfreiheit. Auch kann der Verkäufer dann nicht mehr erfolgreich einen erneuten Verkauf der gleichen Immobilie an einen anderen Erwerber vornehmen. Jedermann erkennt dann aus dem Grundbuch, dass die Immobilie bereits an den Käufer verkauft worden ist.
Aus Sicherheitsgründen muss die tatsächliche Eintragung der Vormerkung im Grundbuch vor Kaufpreiszahlung abgewar-

tet werden. Eine bloße Notarbescheinigung über die in Kürze „sicher" erfolgende Eintragung (sog. „Sicherstellung" der Vormerkungseintragung) genügt aufgrund der dann zu Lasten des Käufers bestehenden „Schutzlücke" auch bei Interesse der Parteien an einem schnellem Fälligkeitseintritt nicht.

Vertiefendes Wissen:

Genügt zur Beschleunigung des Kaufvertragsvollzugs statt der Eintragung der Eigentumsvormerkung nicht deren bloße „Sicherstellung"? (§ 3 (2))

Es ist einem Käufer unbedingt anzuraten, vor Zahlung von Kaufpreisteilen die tatsächlich erfolgende Eintragung der Eigentumsvormerkung im Grundbuch abzuwarten (so sieht es unser Kaufvertragsmuster vor). Nur im Ausnahmefall darf ein notarieller Kaufvertrag stattdessen die bloße „Sicherstellung" bzw. „Gewährleistung" der Eintragung im Grundbuch für den Eintritt der Kaufpreisfälligkeit genügen lassen, um die Kaufpreisfälligkeitsvoraussetzungen schneller eintreten zu lassen. Denn eine bloße „Sicherstellung" der Eintragung würde den Käufer – wegen möglicher nicht erkennbarer Eintragungshindernisse – nicht im gleichen Umfang wie eine Eintragung schützen. Beispielsweise versagt dann der Schutz für den Fall vorheriger Insolvenzeröffnung des Verkäufers, die dem Grundbuchamt noch vor tatsächlich erfolgender Eintragung der Eigentumsvormerkung bekannt wird oder bei vorgehenden anderen Eintragungsanträgen beim Grundbuchamt, die dort versehentlich nicht ordnungsgemäß registriert sind. Ein Käufer sollte vorsorglich auch vorab mit seiner finanzierenden Bank klären, ob diese ggf. Einwände gegen eine Kreditausreichung bereits bei bloßer „Sicherstellung" der Auflassungsvormerkung hat.

[20] Vorliegen aller zur Wirksamkeit und zum Vollzug dieses Vertrages etwa erforderlichen Genehmigungen und Negativzeugnisse, mit Ausnahme der „steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung

Für die Wirksamkeit und den Vollzug des Kaufvertrages können die unterschiedlichsten Genehmigungen und Negativzeugnisse erforderlich sein, je nach konkretem Fall. Der Notar holt nach Beurkundung automatisch die erforderlichen Unterlagen ein, schreibt also die zuständigen Stellen an. Dazu gehört (außer bei Verkauf von Wohnungseigentum, da dort generell keine staatlichen Vorkaufsrechte bestehen) standardmäßig auch die Einholung der Bestätigungen der zuständigen staatlichen Stellen, dass kein staatliches Vorkaufsrecht besteht/ausübt wird (Negativzeugnis); das ist i.d.R. nur „Formsache". Ergänzende Hinweise zu den einzuholenden Unterlagen und der sog. steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung:

Vertiefendes Wissen:

Zur Wirksamkeit und zum Vollzug erforderliche Unterlagen, § 3 (2).

Im Regelfall eines Grundstückskaufvertrages sind nach Beurkundung keine „Genehmigungen" mehr erforderlich, sondern nur die vom Notar einzuholenden Erklärungen der zuständigen staatlichen Stellen, dass diese nicht von einem gesetzlichen Vorkaufsrecht Gebrauch machen bzw. ihnen ein solches nicht zusteht („Negativzeugnis"). Die Fälle, in denen dem Staat ein Vorkaufsrecht zusteht und er ein solches ausübt, sind glücklicherweise sehr selten. Dem Notar obliegt nicht die Prüfung, ob im konkreten Fall überhaupt ein solches Vorkaufsrecht einschlägig ist, er hat vielmehr stets – bei jedem Grundstückskaufvertrag – das Negativzeugnis anzufordern und abzuwarten. Genauer gesagt, sind sogar mehrere Negativzeugnisse einzuholen, da es unterschiedliche Vorkaufsrechte auf Bundes- bzw. Landesebene gibt. Für den extrem seltenen Fall der Ausübung eines staatlichen Vorkaufsrechts sehen notarielle Kaufverträge standardmäßig ein Rücktrittsrecht für den Verkäufer vor, denn er kann in diesem von ihm unverschuldeten Fall nicht gleichzeitig die Immobilie an den Staat und an den Käufer übertragen (vgl. § 12 (1)). Der Rücktritt hat dann zur Folge, dass nur der Kaufvertrag mit dem Staat bestehen bleibt. Bei Verkauf von Wohnungseigentum sind solche Negativzeugnisse mangels Bestehens von staatlichen Vorkaufsrechten generell nicht einzuholen.

Je nach konkretem Einzelfall können zusätzlich zum Negativzeugnis vom Notar auch noch „**Genehmigungen**" als Fälligkeitsvoraussetzung einzuholen sein, so z.B. wenn das Grundstück in einem Sanierungsgebiet gelegen ist (sanierungsrechtliche Genehmigung) oder, wenn eine Vertragspartei bei Beurkundung durch einen Vertreter ohne Vertretungsmacht vertreten worden ist (Genehmigung der vertretenen Partei) oder bei Verkauf von Wohnungseigentum (wenn im Grundbuch vermerkt ist, dass Veräußerungen die Zustimmung des Verwalters erfordern), vgl. Teil II. § 1 bzw. Erläuterung **[63].**

Die „**steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung**" ist hingegen keine Voraussetzung für den Eintritt der Kaufpreisfälligkeit (sondern nur für die nach Kaufpreiszahlung durchzuführende Eigentumsumschreibung auf den Käufer). Hierbei handelt es sich um die Bescheinigung des Finanzamts ggü. dem Notar, dass der Käufer die Grunderwerbsteuer für den Kauf beim Finanzamt bezahlt hat. Das Finanzamt sendet diese Bescheinigung dem Notar direkt selbst zu, sobald die Grunderwerbsteuer bezahlt worden ist. Das Finanzamt wird vom Notar nach Beurkundung über den Kaufvertragsabschluss informiert und sendet dem Käufer dann (üblicherweise binnen 2-12 Wochen nach Wirksamkeit des Kaufvertrags) den Grunderwerbsteuerbescheid mit einmonatiger Zahlungsfrist zu.

[21] Lastenfreistellungsunterlagen/Löschungsbewilligungen

Es ist sogar der (für einen Käufer unbedenkliche) Regelfall, dass bei Verkauf im Grundbuch in Abteilung III noch Grundpfandrechte für Banken des Verkäufers eingetragen sind. Solche Grundbuchlasten werden vom Käufer regelmäßig nicht übernommen, sondern im Rahmen des notariellen Kaufvertragsvollzug vom Notar zur Löschung gebracht. Wie dies praktisch im Einzelnen funktioniert, können Sie unter Vertiefendes Wissen in Erläuterung **[11]** nachlesen.
Bevor der Kaufpreis zur Zahlung fällig gestellt wird, stellt der Notar weiter sicher, dass auch sonstige Grundbuchbelastungen, die der Käufer gemäß Kaufvertrag nicht zu übernehmen hat, gelöscht werden (z.B., wenn in Abteilung II des Grundbuchs noch ein Wohnrecht oder ein Nießbrauchrecht für die Eltern des Verkäufers eingetragen sein sollte).

[22] Kaufpreisfälligkeitsmitteilung des Notars

Der Kaufpreis ist nicht bereits 2 Wochen nach Beurkundung zu zahlen, sondern erst zwei Wochen, nachdem der Notar dem Käufer die sog. Kaufpreisfälligkeitsmitteilung zugesandt hat.

Bevor der Käufer den Kaufpreis zahlt, muss er dahin abgesichert werden, dass er mit Zahlung auch Eigentümer der Immobilie wird, und zwar ohne unerwünschte grundbuchliche Belastungen. Diese Absicherung des Käufers tritt noch nicht mit Beurkundung des Kaufvertrages ein. Vielmehr veranlasst der Notar erst nach dem Beurkundungstermin die notwendigen Absicherungsschritte bei den zuständigen Stellen. Sollte eine Vertragspartei im Beurkundungstermin nicht anwesend gewesen sein, sondern für ihn ein vollmachtloser Vertreter, so leitet der Notar die notwendigen Absicherungsschritte erst nach Eingang der formgerechten Genehmigung ein.

Die Absicherung ist erst dann gegeben, sobald der Notar dem Käufer den Eintritt der in § 3 Ziffer (2) aufgeführten Fälligkeitsvoraussetzungen bescheinigt (sog. Fälligkeitsmitteilung des Notars), erst dann „steht die Ampel für sicheres Zahlen auf Grün".

Die Parteien sind in der Regel an einem schnellen Eintritt der Fälligkeit interessiert, damit der Verkäufer den Kaufpreis und der Käufer im Gegenzuge den Besitz an der Immobilie erhält. Eine zeitliche Dauer von ca. 5-10 Wochen nach Beurkundung (bzw. nach Eingang der Genehmigungen bei Beurkundung mit vollmachtlosen Vertretern) liegt im völlig regulären Bereich und kann regelmäßig nicht beschleunigt werden. Die zeitliche Dauer liegt im Wesentlichen nicht im Einflussbereich des Notars, sondern an den von ihm angeschriebenen Stellen (z.B. Grundbuchamtes, WEG-Verwalter bei Wohnungseigentumsverkäufen, öffentliche Behörden, abzulösende Bank des Verkäufers).

Bitte sehen Sie während des Laufs der genannten regulären Bearbeitungszeiten von Zwischensachstandsanfragen an das Notariat ab (was dauert denn da so lange? Welche konkreten Fälligkeitsvoraussetzungen fehlen noch?), damit wir unsere Kapazitäten für eine effektive Betreuung aller bei uns beurkundeten Verträge bündeln können. Sobald alle Voraussetzungen vorliegen, benachrichtigen wir sie ohnehin automatisch unverzüglich.

Vertiefendes Wissen:

Wie lange dauert es, bis der Notar die Kaufpreisfälligkeitsvoraussetzungen bescheinigen kann, also die „Ampel für sicheres Zahlen auf Grün" steht? (§ 3 (3))

Beim Kauf von in Berlin belegenen Immobilien dauert dies bei einem Standardkaufvertrag im Regelfalle ca. 5-10 Wochen ab Beurkundung des Kaufvertrages bzw. ab Eingang der Genehmigungen bei Beurkundung vollmachtlos vertretener Vertragsparteien beim Notar. Befindet sich die Immobilie in einem anderen Bundesland, kann diese Zeitspanne – je nach Bundesland/Grundbuchbezirk – unterschritten oder auch überschritten werden. In manchen Grundbuchbezirken sind auch 3-4 Monate Bearbeitungszeit noch „normal". Lange Bearbeitungszeiten haben i.d.R. v.a. die Grundbuchämter Potsdam und Leipzig. Auch können verschiedene Besonderheiten Ihres konkreten Kaufvertrages bzw. der grundbuchlichen Situation zu längeren Zeitspannen führen (z.B. bei grundbuchlich vermerkten Vorkaufsrechten). Sollte der Notar Ihnen Termine bzw. Zeitspannen benennen, handelt es sich stets um unverbindliche Schätzungen anhand seiner Erfahrungen. Der Notar beantragt zwar bei den zuständigen Stellen die Vornahme der notwendigen Schritte. Wann die zuständigen Stellen (wie z.B. die Bank des Verkäufers bzw. das Grundbuchamt bzw. die Gemeinde bzw. bei Verkauf von **Wohnungseigentum**: der Verwalter) seinem jeweiligen Ersuchen nachkommen, liegt nicht in seiner Hand. Der Notar kann die zuständigen Stellen auch jeweils allenfalls nach gewissen zeitlichen Abständen schriftlich erinnern, er ist jedoch nicht zuständig für die Erzwingung bei Verweigerung/Verzögerung. So liegt es beispielsweise vielmehr in der rechtlichen Verantwortung des Verkäufers gegenüber einem Käufer, dass seine Bank dem Notar auf dessen Anforderung hin zeitnah notwendige Löschungsbewilligungen zur Löschung von Grundpfandrechten auch zukommen lässt bzw. dass (bei Verkauf von **Wohnungseigentum**) der WEG-Verwalter dem Notar zeitnah eine etwa erforderliche Verwalterzustimmung und Nachweise seiner Verwaltereigenschaft zukommen lässt. Nur der Verkäufer selbst hat insoweit jeweils rechtliche Einwirkungsmöglichkeiten gegen seine Bank/WEG-Verwalter. Anrufe von Notariaten etwa bei Grundbuchämtern/öffentlichen Behörden innerhalb dieser regulären Vollzugszeiten sind regelmäßig zwecklos.

[23] Vereinbarung eines Zahlungsdatums

Alle vereinbarten Zahlungstermine müssen immer unter dem Vorbehalt stehen, dass der Notar bis dahin die notarielle Fälligkeitsmitteilung versandt hat und damit ein sicheres Zahlen direkt an den Verkäufer überhaupt bis zum gewünschten Zahlungstermin möglich geworden ist. Da aber nie sicher voraussehbar ist, bis wann der Notar seine Fälligkeitsmitteilung versenden kann, ist es nicht möglich, ein **spätestes Zahlungsdatum** (also unabhängig davon, ob bis dahin die in § 3 (2) aufgeführten Zahlungsvoraussetzungen eingetreten sind) zu vereinbaren. Zudem wären finanzierende Banken des Käufers wohl auch nicht bereit, dann schon das Finanzierungsdarlehen auszahlen. Bei schnellstmöglich gewünschter Zahlung belassen es die Parteien daher regelmäßig bei einem Fälligkeitseintritt 2 (oder 1) Woche/n nach Zugang der Fälligkeitsmitteilung des Notars.

Soll hingegen der Kaufpreis nicht schnellstmöglich, sondern in keinem Falle vor einem bestimmten Datum fällig werden - **frühest gewünschtes Zahlungsdatum** - (z.B., weil der Verkäufer erst in einigen Monaten aus der Immobilie ausziehen kann und der Kaufpreis erst kurz davor an ihn gezahlt werden soll), so ist dies ohne Weiteres regelbar („Der Kaufpreis ist zwei Wochen nach Zugang der notariellen Fälligkeitsmitteilung beim Käufer zur Zahlung fällig, frühestens jedoch am ……").

[24] Welche Rechte hat der Verkäufer bei Nichtzahlung des Kaufpreises?

Für den Fall, dass ein Käufer den Kaufpreis nicht fristgerecht zahlen sollte, kann der Verkäufer aufgrund der Zwangsvollstreckungsunterwerfung in § 4 (1) recht schnell einen Gerichtsvollzieher beauftragen und Vollstreckungsmaßnahmen zwecks Eintreibung des Kaufpreises einleiten. Die im Übrigen bestehenden Rechte bei Zahlungsverzug regelt umfassend

das Gesetz (BGB). Die Aufnahme von weiteren Regelungen dazu in den Kaufvertrag ist daher regelmäßig überflüssig. Welche Rechte bestehen nach dem Gesetz? *Darf ich den Notar dann um Beratung/Hilfe bitten?*

Vertiefendes Wissen:

Dem Verkäufer stehen bei Verzug mit der Kaufpreiszahlung (neben der Möglichkeit der Kaufpreiseintreibung im Wege der Zwangsvollstreckung nach § 4 (1) – siehe dazu Erläuterung [27] -) nach den gesetzlichen Vorschriften insbesondere folgende Rechte zu (die nachfolgenden Ausführungen dienen nur einem groben Überblick und machen eine Prüfung im konkreten Einzelfall durch den Verkäufer „im Fall der Fälle" nicht entbehrlich):

Ersatz des Verzögerungsschadens

Der Käufer hat dem Verkäufer sämtlichen Schaden zu ersetzen, der ihm durch die verzögerte Zahlung entstanden ist (z.B. Zinsschaden aufgrund nun verzögerter Rückführung eines Verkäuferdarlehens aus dem Kaufpreis), mindestens aber Verzugszinsen in der gesetzlich geregelten Höhe (unter Privatleuten: 5 % Zinsen p.a. über dem jeweils wechselnden sog. Basiszinssatz – den jeweils aktuellen Basiszinssatz finden Sie auf der Internestseite der Deutschen Bundesbank), §§ 286 Abs. 1, 288 Abs. 1, § 247 BGB.

Rücktritt vom Kaufvertrag, sog. großer Schadensersatz

Statt die Eintreibung des Kaufpreises mit Hilfe des Gerichtsvollziehers durchzusetzen, kann ein Verkäufer sich auch dafür entscheiden (nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften, also in der Regel v.a. nach vorheriger angemessener Nachfristsetzung) vom Kaufvertrag zurückzutreten (§ 323 BGB) und/oder sog. großen Schadensersatz geltend zu machen (vgl. §§ 280, 281 BGB). Dies kann dazu führen, dass der Käufer dem Verkäufer sämtlichen erlittenen Schaden, auch einen entgangenen Gewinn zu ersetzen hat. Der Notar ist i.d.R. nicht empfangszuständig für Rücktrittserklärungen, so dass Sie diese direkt dem anderen Vertragsbeteiligten zustellen müssen.

Wer hilft mir, wenn die andere Vertragspartei sich vertragswidrig verhält? Kann ich mich hierzu an den Notar wenden?

Der Notar ist von Gesetzes wegen als Amtsperson **zur strengen Unparteilichkeit und zur Neutralität verpflichtet**. In diesem Sinne hat er auch den beurkundeten Vertrag zu vollziehen. Dieses Gebot nehmen wir selbstverständlich ernst. **Dies beinhaltet u.a., dass der Notar weder dem Verkäufer noch dem Käufer nach erfolgter Beurkundung Auskunft/Rat dazu geben darf, was nun zu tun ist bzw. welche rechtlichen Möglichkeiten bestehen, wenn die andere Seite ihren Pflichten nicht ordnungsgemäß nachkommt.** Gleiches gilt für Fragen dazu, ob sich die andere Seite in Verzug befindet oder wie eine bestimmte Klausel im Kaufvertrag auszulegen/zu verstehen sei, da Verkäufer und Käufer die Klausel unterschiedlich interpretieren.

Die strikte gesetzliche Neutralitätsvorgabe stößt bei manchen Parteien gelegentlich – aus Unkenntnis der strengen gesetzlichen Vorgaben - auf Unverständnis („Der Notar muss es doch am besten wissen, er hat den Vertrag schließlich entworfen" bzw. „Ich will ja nur mal wissen, welche Rechte ich jetzt habe" etc.). Wenn die Parteien in Streit sind oder eine Partei ihren Pflichten nicht nachkommt, dann müssen die Parteien dies selbst untereinander regeln bzw. muss/kann jede Partei dann erforderlichenfalls einen eigenen Rechtsanwalt beauftragen, der seine Interessen vertritt. Dieser Rechtsanwalt darf nach dem Gesetz niemand sein, der in unserer Kanzlei (der Kanzlei des beurkundenden Notars) beschäftig ist.

Jeder Partei sollte bei vertragswidrigem Verhalten der anderen Partei – wenn keine einvernehmliche Lösung mit der anderen Seite zu erzielen ist – besser einen Rechtsanwalt mandatieren, zwecks Vermeidung von kostspieligen „Formfehlern".

[25] Ablösung der noch im Grundbuch eingetragenen dinglich Berechtigten (=idR der Banken des Verkäufers)

Wie die Ablösung von noch im Grundbuch in Abteilung III eingetragenen Grundpfandrechten des Verkäufers praktisch im Einzelnen funktioniert, können Sie unter Vertiefendes Wissen in Erläuterung [11] nachlesen.

[26] Barzahlungsverbot

Seit dem 01.04.2023 sind „Barzahlungen" (Zahlungen mit Bargeld, Kryptowerten, Gold, Platin bzw. Edelsteinen) nach § 16a GwG gesetzlich verboten und haben keine Erfüllungswirkung mehr, mindern also nicht die Kaufpreisschuld. Das gilt auch für Bar-Anzahlungen, die ggf. vor Beurkundung geleistet worden sind. Die Beteiligten haben gegenüber dem Notar zudem nachzuweisen, dass der Kaufpreis nicht durch Barzahlungen erbracht worden ist (vgl. § 8 bzw. Erläuterung [44b]) [zurück]

[27] Vollstreckungsunterwerfung

§ 4 hilft dem Verkäufer, falls der Käufer den Kaufpreis nicht pünktlich bezahlen sollte. § 4 ermöglicht dem Verkäufer, die Zahlung des Kaufpreises dann ohne Notwendigkeit eines langwierigen gerichtlichen Klageverfahrens gegen den Käufer mit Hilfe des Gerichtsvollziehers zu vollstrecken. Diese Möglichkeit besteht ergänzend/alternativ zu den dann ohnehin nach dem Gesetz gegebenen Rechten zu Schadensersatz/Rücktritt (vgl. Erläuterung [24]).
In gleicher Weise kann hier (bei vom Verkäufer selbst bewohnten Immobilien) auch dessen Vollstreckungsunterwerfung aufnehmen (wegen seiner Pflicht zur Übergabe der Immobilie nach Kaufpreiszahlung). Wie funktioniert die Zwangsvollstreckung mit Hilfe der Vollstreckungsklausel im Kaufvertrag?

Vertiefendes Wissen:

Wie funktioniert die Zwangsvollstreckung mit Hilfe der Vollstreckungsklausel im Kaufvertrag? (§ 4)

Normalerweise (also ohne eine notarielle Vollstreckungsunterwerfung) kann man Zwangsvollstreckungsmaßnahmen gegen einen anderen erst einleiten, nachdem man ihn erfolgreich in einem Klageverfahren vor Gericht verklagt und ein Urteil erstritten hat. Dies kann Monate/Jahre dauern und kostenintensiv sein. Erst das so erstrittene Gerichtsurteil ist dann „Vollstreckungstitel", also die Voraussetzung dafür, dass man die tatsächliche Zwangsvollstreckung – z.B. Kontopfändungen, Verhängung von staatlichen Zwangsgeldern, Haft etc. (mit Hilfe des Gerichtsvollziehers) betreiben kann.

Die im Kaufvertrag enthaltene notarielle Vollstreckungsklausel erspart dem Verkäufer diese Zeit und Mühe eines gerichtlichen Klageverfahrens. Bereits der notarielle Kaufvertrag selbst ist – ähnlich einem Gerichtsurteil – tauglicher „Vollstreckungstitel".

Wenn der Kaufpreis nicht pünktlich beim Verkäufer eingehen sollte, dann kann der Verkäufer vom Notar die Erteilung einer sog. „**vollstreckbaren Ausfertigung**" des Kaufvertrages verlangen. Der Verkäufer kann damit – wie aus einem gerichtlichen Zahlungsurteil – alle nach dem Gesetz zulässigen Zwangsvollstreckungsverfahren einleiten. Dazu wird sich der Verkäufer dann allerdings i.d.R. an einen Rechtsanwalt wenden, der ihn bei der Einleitung dieser Maßnahmen unterstützt (**da der Notar nach dem Gesetz strikter Neutralität unterliegt, darf unsere Kanzlei Sie dann nicht beraten oder unterstützen, Vertiefendes Wissen zu** Erläuterung **[24]**). Beispielsweise kann Ihr Rechtsanwalt dann über einen staatlichen Gerichtsvollzieher Konten des Käufers pfänden lassen.

Vollstreckbar sind neben dem Kaufpreis auch Verzugszinsen, die seit der Erteilung der vollstreckbaren Ausfertigung des Kaufvertrags angefallen sind, und zwar in der in **§ 288 Abs. 1 BGB** genannten Höhe (5 % Zinsen p.a. über dem jeweiligen sog. Basiszinssatz). Der jeweils gültige Basiszinssatz (§ 247 BGB) ist auf der Internetseite der Deutschen Bundesbank veröffentlicht.

Wenn sich der Verkäufer **wegen der Herausgabe der Immobilie** der Zwangsvollstreckung unterworfen hat, dann kann der Käufer den Verkäufer mit Hilfe des Gerichtsvollziehers aus der Immobilie entfernen lassen.

Allerdings benötigt die Durchführung von Zwangsvollstreckungsmaßnahmen Zeit, so dass ein Vollstreckungserfolg selten früher als nach 2-3 Monaten eintreten dürfte.

Was ist, wenn eine Vertragspartei zu Unrecht die Zwangsvollstreckung einleitet?

Zu Unrecht eingeleitete Zwangsvollstreckungen aus Kaufverträgen kommen in der Praxis nur höchst selten vor. Würde aber z.B. der Verkäufer eine Kontopfändung einleiten, obwohl der volle Kaufpreis bezahlt ist, so könnte der Käufer diese Vollstreckung sofort stoppen, indem er eine sog. Vollstreckungsgegenklage nebst Eilantrag erhebt. Der Verkäufer würde sich dann dem Käufer ggü. schadensersatzpflichtig machen und auch die Klagekosten zu tragen haben.

[28] Besitzerübergang

Besitzübergang: Zug-um-Zug gegen Gutschrift des Kaufpreises (einen Tag danach) kann der Käufer vom Verkäufer die Übergabe verlangen. Der Verkäufer hat sich selbst Gewissheit über den vollständigen Geldeingang zu verschaffen, etwa durch Online-Kontoeinsicht bzw. Rückfrage bei seiner abzulösenden Bank. Der Notar prüft dies nicht und gibt folglich auch keine Bestätigungen oder ähnliches dazu ab, ob der Kaufpreis vollständig bezahlt ist bzw. wann eine Übergabe zu erfolgen hat.

Die Pflicht zur „Übergabe" (Einräumung der tatsächlichen Sachherrschaft) beinhaltet stets (eine besondere Erwähnung ist im Kaufvertrag überflüssig), die Übergabe aller vorhandenen Schlüssel, die Entfernung aller nicht mitverkaufter beweglicher Sachen und die Hinterlassung der Räume in „besenreinem" (grob gereinigtem) Zustand. Nicht entfernt werden dürfen wesentliche Bestandteile der Immobilie und mitverkaufte bewegliche Sachen (zu diesen Begriffen siehe Erläuterung **[13]**). Manche Parteien erstellen bei Übergabe ein zu unterzeichnendes Übergabeprotokoll, in das sie den Tag der Besitzübergabe, die Verbrauchszählerstände und die übergebenen Schlüssel niederlegen. Dazu besteht jedoch keine Pflicht.

Soll vereinbart werden, dass eine Übergabe schon **vor Kaufpreisgutschrift** an den Käufer erfolgen soll (z.B., weil der Käufer dringend auf eine neue „Bleibe" angewiesen ist), dann bedarf dies besonderer Regelungen im Kaufvertrag, um den Verkäufer vor einer ansonsten „ungesicherten Vorleistung" zu schützen. Sprechen Sie hierzu rechtzeitig den Notar an. Hier wird oftmals die vorherige Hinterlegung des Kaufpreises auf einem Notaranderkonto ratsam sein. Lediglich die Auszahlung an den Verkäufer erfolgt dann später, nämlich, sobald die Auszahlungsvoraussetzungen gegeben sind (sie entsprechen den Fälligkeitsvoraussetzungen in§ 3 (2)).

Mit dem Besitz (§ 5) geht noch nicht zeitgleich das rechtliche Eigentum (§ 8) auf den Käufer über. *Was bedeutet das?*

Vertiefendes Wissen:

Mit dem Besitz (§ 5) geht noch nicht zeitgleich das rechtliche Eigentum (§ 8) auf den Käufer über. Was bedeutet das? (§ 5 (1))

Der Erwerb von Besitz (tatsächliche Sachherrschaft, in den Händen-Halten der Hausschlüssel) und von Eigentum erfolgen nicht zeitgleich. Das Eigentum geht erst ca. 2-12 Wochen nach Kaufpreiszahlung und Besitzerwerb auf den Käufer über. Grund für das zeitliche Auseinanderfallen ist, dass eine **Besitzverschaffung** von den Parteien selbst sofort nach Kaufpreiszahlung vorgenommen werden kann, während das rechtliche Eigentum gesetzlich erst mit **Eigentumsumschreibung** auf den Namen des Käufers im Grundbuch durch den Mitarbeiter des Grundbuchamtes (Rechtspfleger) erfolgt. Der Notar stellt zwar auch sogleich mit Kaufpreiszahlung (genauer: mit Kaufpreiseingangsbestätigung durch den Verkäufer und Nachweis der unbaren Kaufpreiszahlung, vgl. § 8) beim Grundbuchamt den entsprechenden Umschreibungsantrag, die Bearbeitungszeiten des Grundbuchamtes führen aber zu einem zeitlichen Auseinanderfallen von Besitz- und Eigentumserwerb.

Verkäufer und Käufer **fingieren** jedoch durch § 5 (1) Satz 1 **untereinander** (hinsichtlich aller Rechte und Pflichten), dass der Käufer bereits am Übergabetag sofort auch rechtlicher Eigentümer geworden sei. Deshalb „fühlt" sich ein Käufer bereits mit Besitzerwerb schon wie ein Eigentümer und bemerkt regelmäßig keine Veränderungen mehr durch seinen

späteren Eigentumserwerb (Grundbucheintragung). Lediglich nicht am Kaufvertrag beteiligte Dritte (z.B. öffentliche Behörden, Finanzamt – Grundsteuerstelle -, Versicherungen) interessiert diese interne Abrede zwischen Verkäufer und Käufer nicht, sie wenden sich wegen aller Belange der Immobilie immer nur an denjenigen, der im Grundbuch (noch) als Eigentümer eingetragen ist, also an den rechtlichen Eigentümer. Auch ist der Käufer erst nach Eigentumsumschreibung im Grundbuch auf sich in der Lage, die Immobilie an einen Dritten weiter zu übertragen (die Verpflichtung dazu in einem Kaufvertrag kann er aber schon vorher eingehen).

Beispiel 1: am 01. November sind Besitz, Verkehrssicherungspflichten etc. auf den Käufer übergegangen. Am 15. November bricht sich ein Fußgänger auf dem vereisten Gehweg vor der Immobilie ein Bein, weil niemand den Gehweg gestreut hat. Am 01. Dezember wird der Käufer als Eigentümer im Grundbuch eingetragen.
Der Fußgänger kann vom Verkäufer Schadensersatz verlangen, weil immer der noch im Grundbuch eingetragene Eigentümer im Verhältnis zu Dritten für die Verkehrssicherung verantwortlich ist. Die internen Abreden zwischen Verkäufer und Käufer wirken sich nicht zu Lasten des Fußgängers aus. Da sich Verkäufer und Käufer aber gemäß Kaufvertrag untereinander so stellen, als wäre der Käufer mit Besitzübergang (1.11.) und damit am Schadenstag (15.11.) bereits rechtlicher Eigentümer gewesen, hat der Käufer dem Verkäufer die Zahlung zu erstatten.

Beispiel 2: Der Käufer zahlt eine nach der Besitzübergabe fällig werdende Prämie der Wohngebäudeversicherung nicht (obwohl er nach § 5 (1) dazu verpflichtet ist). Die Versicherungsgesellschaft wird Mahnungen jedoch noch so lange an den Verkäufer senden, wie er im Grundbuch noch als Eigentümer eingetragen ist. Der Verkäufer muss dann die Mahnung an den Käufer weiterleiten und ihn zum Ausgleich auffordern.

[29] Übergang der Nutzung

Nutzungsübergang: am Übergabetag geht das „wirtschaftliche Eigentum" auf den Käufer über, also alle Vorteile, die sein Gebrauch/Besitz gewährt, z.B. das Recht zur Vermietung auf eigene Rechnung.

[30] Übergang der Gefahr

Gefahrenübergang: alle etwaigen zufälligen Verschlechterungen der Immobilie liegen ab dem Übergabetag im Risikobereich des Käufers (z.B. Hochwasser-/Brandschäden).

[31] Übergang der Lasten

Nutzungsübergang: Ab dem Übergabetag hat der Käufer die „Lasten" der Immobilie zu tragen. Das umfasst v.a. die Zahlung der Grundsteuer, der Prämien für Gebäudeversicherungen (z.B. gegen Brand-, Hochwasser- Leitungsschäden), der Abfallentsorgungs-, Niederschlags- und Schmutzwassergebühren sowie bei Verkauf von **Wohnungseigentum**: des monatlichen Wohngeldes (= „Hausgeldes").

Üblicherweise hat der Verkäufer solche regelmäßig wiederkehrenden Lasten bereits teilweise für die Zukunft im Voraus entrichtet, also auch für einen Zeitraum, in dem (mit Übergabe) nicht mehr der Verkäufer, sondern der Käufer Besitzer der Immobilie ist. Ab dem Übergabetag kann er insoweit vom Käufer nach § 103 BGB zeitanteilige Erstattung verlangen und wird dann eigenständig an den Käufer herantreten (der Notar ist hierfür nicht zuständig). Eine Kostenerstattung findet also insoweit statt, als die vom Verkäufer vorausgezahlte Grundsteuer/Prämie/Wohngeld etc. den Zeitraum ab dem Übergabetag betrifft (§ 103 BGB).

Beispiel: der Verkäufer hat im Januar die Grundsteuer für das volle Kalenderjahr vorausentrichtet. Übergabetag ist der 01. Juli. Der Verkäufer kann vom Käufer also die Hälfte der gezahlten Grundsteuer erstattet verlangen (nämlich soweit sie auf den Zeitraum 01.07.-31.12. entfällt).

[32] Übergang der Verkehrssicherungspflichten

Übergang der Verkehrssicherungspflichten: Ab dem Übergabetag ist der Käufer verantwortlich, die Räum- und Streupflichten auf öffentlichen Gehwegen etc. anstelle des Verkäufers wahrzunehmen.

[33] Übergang der Verkehrssicherungspflichten

Dies bedeutet v.a., dass der Verkäufer dafür einsteht, dass die Immobilie unvermietet und unverpachtet übergeben wird.
[zurück]

[34] Auszuhändigende Unterlagen

Hierunter fallen v.a. etwa noch beim Verkäufer vorhandene Baupläne, Grundrisszeichnungen, Baugenehmigungen, Bedienungsanleitung der Heizungsanlage etc. Es handelt sich regelmäßig um solche Unterlagen/Aktenordner, für die man als Verkäufer nach Übertragung der Immobilie keine Verwendung mehr hat. Da der Verkäufer nur verpflichtet ist, solche Unterlagen, die er noch in Besitz hat, herauszugeben, begründet diese Herausgabepflicht für ihn kein Risiko. Sollte es hingegen im Einzelfall einem Käufer besonders wichtig sein, dass er ganz bestimmte Unterlagen definitiv erhält, dann sollte er vor Beurkundung mit dem Verkäufer abklären, ob diese Unterlagen noch vorhanden sind und dann können die Parteien den Notar bitten, diese Unterlagen im Vertrag ganz konkret aufzuführen (dann benötigen wir – am besten per E-Mail – eine konkrete Auflistung, in der die Unterlagen ganz genau beschrieben werden, z.B. nach Datum, ausstellender Behörde, Aktenzeichen etc.).

Der Energieausweis ist hingegen nach zwingendem Gesetzesrecht bereits früher auszuhändigen. Es ist eine bußgeldbewährte öffentlich-rechtliche Pflicht (ein Verzicht darauf im Kaufvertrag ist nicht möglich), dass der Verkäufer dem Käufer

einen gültigen Energieausweis des Gebäudes allerspätestens unverzüglich nach Kaufvertragsabschluss im Original oder in Kopie zu übergeben hat, § 80 Abs. 4 Satz 1 GEG (Gebäudeenergiespargesetz). Ausnahmen gelten etwa für Immobilien, die Baudenkmäler sind.

[35] Erschließungs- und Anliegerbeiträge

Von dieser Regelung sind nur vom Staat durchgeführte Bau- und Umgestaltungsmaßnahmen erfasst, die außerhalb des verkauften Grundstücks stattfinden, nämlich auf öffentlichen Bereichen (Straßenland, Fußgängerweg etc.). Ist die verkaufte Immobilie bereits baulich vollständig mit Straße, Gehweg etc. und Anschluss an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz erschlossen (das ist bei den meisten Verkäufen der Fall), dann ist wohl meistens nicht mit dem kurzfristigen Anfall solcher Gebühren zu rechnen und dieser Regelung im Kaufvertrag kommt dann keine Bedeutung zu.

Vertiefendes Wissen:

Die Gemeinde darf Kosten für Herstellung und Erneuerung (nicht für Instandhaltung) von Straßen, Wegen, Parkflächen und sonstigen öffentlichen Anlagen sowie Kosten für Anschlüsse des Grundstücks an das öffentliche Versorgungsnetz (Gas, Wasser, Strom, Kanalisation) auf die Eigentümer der anliegenden Grundstücke anteilig umlegen. Dies erfasst Anschlusslegungen nur bis zur Grundstücksgrenze des privaten Grundstücks, also nicht bis zum Haus selbst. Auch bei voll erschlossenen Grundstücken können durch den Bau zusätzlicher Einrichtungen wie zusätzlicher Straßenbeleuchtung bzw. Geh-/Radwegen oder durch Verbesserungen der Straße etc. solche Beiträge anfallen. Die Gemeinde darf solche Kosten zumindest teilweise und anteilig auf die Eigentümer der Anliegergrundstücke umlegen.

Nach dem Bau dauert es manchmal Jahre, bis die Gemeinde den Anliegereigentümern entsprechende Kostenbescheide zustellt. Da die Gemeinde die Kosten aber immer von derjenigen Person verlangt, die im Zeitpunkt des Erlasses des Kostenbescheids Eigentümer ist, ist eine interne Kostenverteilungsregelung zwischen Verkäufer und Käufer im Kaufvertrag geboten. Würde der Kaufvertrag keine Regelung dazu treffen, so wäre der Verkäufer im Verhältnis zum Käufer nach § 436 BGB voll für die Kosten verantwortlich, solange nur der „erste Spatenstich" solcher Umgestaltungsmaßnahmen noch bis zum Beurkundungstermin stattgefunden haben sollte (auch, wenn die Baumaßnahmen dann erst Jahre später fertig gestellt werden sollten). Interessengerecht dürfte in den meisten Fällen unsere Regelung im Kaufvertrag sein, wonach der Verkäufer für die Kosten (nur) entsprechend dem am Beurkundungstage vorhandenen Bauzustand (und zusätzlich, soweit er bis zum Übergabetag Kostenbescheide erhält) verantwortlich ist.

Beispiel: Am Beurkundungstag ist ein neu zu schaffender Radweg zu ½ fertig gestellt. Hier wird der Käufer in einigen Jahren ein Kostenbescheid der Gemeinde erhalten, wonach er (neben den anderen Anliegern) anteilig für die Herstellung die Radwegeherstellungskosten in Anspruch genommen wird. Er kann nun aufgrund der Regelungen im Kaufvertrag vom Verkäufer hälftige Erstattung seiner Kosten verlangen.

Selbstverständlich können die Vertragsparten aber im Kaufvertrag auch davon abweichende Kostenverteilungsabreden treffen.

[36] Zu übernehmende Belastungen, Rechtsmängel

§ 6 (1) regelt abschließend, ob und gegebenenfalls nur welche im Grundbuch eingetragenen Lasten der Käufer übernehmen muss. Der Verkäufer steht dem Käufer dafür ein, dass alle anderen grundbuchlichen Lasten gelöscht werden können. Der Verkäufer haftet darüber hinaus bereits nach dem Gesetz für Rechtsmängelfreiheit (§ 433 Abs. 1 S. 2 BGB) der Immobilie. Dies bedeutet seine Einstandspflicht dafür, dass Dritte in Bezug auf die verkaufte Immobilie keine bzw. nur die vom Käufer gemäß Kaufvertrag übernommenen Rechte geltend machen können (§ 435 BGB).

Ein Rechtsmangel wäre etwa gegeben, wenn die Immobilie entgegen den Angaben im Kaufvertrag vermietet oder eine vom Käufer nicht übernommene grundbuchliche Last nicht gelöscht werden könnte.

Vertiefendes Wissen:

Zu übernehmende Belastungen, Rechtsmängel (§ 6 (1))

Ob bzw. welche grundbuchlichen Lasten vom Käufer übernommen werden, richtet sich nach dem konkreten Einzelfall. Typischerweise werden keine Belastungen in Abteilung III des Grundbuchs übernommen, sondern eher in Abteilung II (z. B. Geh- und Fahrrechte, die dem Eigentümer eines Hinterliegergrundstücks erlauben, das Kaufgrundstück zu überqueren oder Dienstbarkeiten etwa für Energieversorgungsunternehmen, die diesem z. B. das Verlegen von Versorgungsleitungen gestatten). Bisweilen finden sich in Abt. II auch über 100 Jahre alte Eintragungen, die oft zwar inhaltlich überholt, aber dennoch nicht löschbar und vom Käufer zu übernehmen sind.

Immer zur übernehmen sind Lasten, an deren Bestellung der Käufer selbst mitgewirkt hat. Dies betrifft vom Käufer selbst für seine finanzierende Bank vor Eigentumsübergang zu bestellende Finanzierungsgrundpfandrechte (was ihm nach § 9 (1) vom Verkäufer ermöglicht wird).

Hinsichtlich etwaiger nicht im Grundbuch eingetragener Baulasten und Dienstbarkeiten versichert der Verkäufer, dass er keine Kenntnis von solchen Lasten hat, steht jedoch nicht für deren Nichtexistenz ein.

Baulasten sind nicht im Grundbuch verzeichnet, sondern bei den Baubehörden im sog. Baulastenverzeichnis. Der Notar sieht dieses nicht ein. Bei Bedarf können Verkäufer bzw. Käufer (mit Vollmacht des Verkäufers) eine Einsicht selbst beim von ihnen zu ermittelnden zuständigen Bauamt vor Beurkundung vornehmen oder sich dort telefonisch Auskunft erteilen lassen. Eine Baulast ist die Verpflichtung eines Grundstückseigentümers gegenüber der Baubehörde, bestimmte das Grundstück betreffende Dinge zu tun, zu unterlassen oder zu dulden.

Bespiel: Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, einen bestimmten grenznahen Bereich seines Grundstücks nicht zu bebauen, damit erforderliche Mindestabstände zwischen Gebäuden eingehalten werden können (Abstandsflächenbaulast).

Nicht im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeiten sind höchst selten und praktisch nicht in Erfahrung zu bringen. Es handelt sich u.a. um sog. altrechtliche Dienstbarkeiten, die bereits vor dem Jahr 1900, also vor Anlegung des Grundbuchs, entstanden und nicht in das Grundbuch übernommen worden sind. Das Vorkommen solcher Dienstbarkeiten haben wir in unserer notariellen Praxis noch nicht erlebt.

[37] Sachmängel

Es ist in Kaufverträgen über gebrauchte Immobilien allgemein üblich, die Haftung des Verkäufers für Sachmängel auszuschließen. Der Verkäufer hat jedoch noch auf seine Kosten etwaige Mängel zu beseitigen, die im Zeitraum zwischen Beurkundung und der Übergabe entstehen. Käufer sollten die Immobilie vor dem Beurkundungstermin eingehend besichtigen.

Der Verkäufer haftet dennoch gesetzlich zwingend, falls er ihm bekannte (oder von ihm für möglich gehaltene) wesentliche Mängel nicht vor Abschluss des Kaufvertrages ungefragt offenbaren sollte („Arglist"). Allerdings müsste der Käufer im Streitfalle dem Gericht nachweisen, dass dem Verkäufer die Mängel bekannt waren bzw. er diese zumindest für möglich gehalten hatte. Dieser Nachweis ist in der Praxis oft nicht zu führen.

Darüber hinaus haftet der Verkäufer, falls er im Kaufvertrag bestimmte Dinge „garantiert" haben sollte oder, falls die Parteien im Kaufvertrag vereinbart haben, dass die Immobilie bestimmte Eigenschaften als Beschaffenheit zwingend aufweisen muss (sog. Beschaffenheitsvereinbarung).

Falls es nach Beurkundung zum Auftreten von Mängeln kommen sollte, dann darf der Notar weder dem Verkäufer noch dem Käufer Auskunft darüber geben, welche rechtlichen Möglichkeiten nun bestehen, sondern hat sich zu enthalten (Neutralitätsgrundsatz des Notars, Vertiefendes Wissen zu Erläuterung [24].

[38] Ausnahme vom Haftungsausschluss bei Verletzung von Leben, Körper, Gesundheit

Es ist gesetzlich vorgegeben, dass die Regelungen in § 6 Ziffer (4) jedenfalls in solchen Verträgen aufgenommen werden müssen, in denen (nur) eine/mehrere Verkäuferperson(en) eine juristische Person (z.B. GmbH) bzw. ein Unternehmer i.S.d. § 14 BGB sind oder, wenn es sich bei dem Kaufvertrag aus anderen Gründen um sog. allgemeine Geschäftsbedingungen des Verkäufers handelt. Grund ist, dass der Gesetzgeber in § 309 Nr. 7 BGB bestimmt hat, dass die Sachmängelhaftung des Verkäufers ansonsten (wenn dieser im Gesetz jedenfalls im Kern ebenfalls abgedruckte Wortlaut nicht in den Kaufvertrag aufgenommen wird) nicht wirksam ausgeschlossen werden kann. Für die inhaltlich erwähnten Verletzungen von Leben, Körper oder Gesundheit lassen sich allerdings kaum Praxisbeispiele finden, sie sind wohl fast ausschließlich theoretischer Natur.

[39] Übergang der Wohngebäudeversicherung

Kraft Gesetzes tritt der Käufer mit Eigentumsumschreibung (noch nicht mit Besitzübergang) in die bestehenden Wohngebäudeversicherungen (nicht: Hausratversicherung) des Verkäufers ein (§ 95 Abs. 1 VVG). Die im Kaufvertrag vereinbarte Abtretung der Versicherungsansprüche sichert den Käufer auch für eventuelle Schadensfälle, die in der Zeit zwischen Besitzübergabe und Eigentumsumschreibung im Grundbuch eintreten. Der Käufer muss der Versicherung die Veräußerung nach dem Übergabetag unverzüglich anzeigen, da sie anderenfalls von ihren Leistungspflichten frei wird (§ 97 Abs. 1 S. 2 VVG).

Falls der Käufer diese Versicherungen nicht übernehmen möchte, so steht ihm ein Sonderkündigungsrecht gegenüber der Versicherung zu, das er nur binnen 1 Monats nach Eigentumsumschreibung im Grundbuch ausüben kann (§ 95 Abs. 2 VVG). Bei Verkauf von **Wohnungseigentum** bedarf es dieser Abtretungen nicht, denn der Käufer tritt hier stets automatisch in den Schutz der bestehende Gebäudeversicherung ein (Vertragspartner der Wohngebäudeversicherung ist und bleibt dann ohnehin nur der Verband der Wohnungseigentümergemeinschaft als solcher, deren Mitglied der Käufer wird).

[40] Eigentumsvormerkung (= "Auflassungsvormerkung")

Die Eintragung einer Eigentumsvormerkung (auch „Auflassungsvormerkung" genannt) im Grundbuch ist eine wesentliche Voraussetzung für den Eintritt der Kaufpreisfälligkeit (vgl. § 3 (2) a) unseres Musterkaufvertrages bzw. Erläuterung [19]). Jedermann erkennt dann aus dem Grundbuch, dass die Immobilie bereits an den Käufer verkauft worden ist. Der Käufer erlangt damit eine geschützte Rechtsposition/Anwartschaft auf Erwerb des Eigentums an der Immobilie in der versprochenen grundbuchlichen Lastenfreiheit und ist vor einer danach eintretenden Insolvenz des Verkäufers geschützt. Wenn es zeitlich nach der Eintragung der Vormerkung zu unerwünschten weiteren Eintragungen von Belastungen im Grundbuch kommen sollte (dies kann auch eine Vormerkung nicht verhindern, da sie keine „Grundbuchsperre" bewirken kann), dann kann der Käufer als Inhaber der Vormerkung auch direkt von den Berechtigten die Löschung dieser Lasten verlangen (§ 888 Abs. 1 BGB).

[41] Löschung der Eigentumsvormerkung mit Eigentumsumschreibung

Sobald der Käufer nach Zahlung des Kaufpreises als Eigentümer im Grundbuch eingetragen wird, also das Vollrecht erwirbt, benötigt er die „Vorstufe" des bloß „vorgemerkten" zukünftigen Eigentümers (die Eigentumsvormerkung) nicht mehr und die Vormerkung kann dann gelöscht werden.

Lediglich in Ausnahmefällen sorgt der Notar dafür, dass die Vormerkung trotz erfolgter Eigentumsumschreibung auf den Käufer dennoch weiter bestehen bleibt: wenn nämlich deren Schutzwirkung (Erläuterung [40]) gegen nach Kaufvertragsbeurkundung unerwünscht in das Grundbuch gekommenen Neubelastungen noch benötigt wird.

[42] „Auflösende Bedingung" der Eigentumsvormerkung

Was ist eine „auflösend bedingte" Eigentumsvormerkung? Dies bedeutet, dass die Eigentumsvormerkung sich im Grundbuch automatisch wieder „auflöst" (also gelöscht wird), wenn der Notar dies beim Grundbuchamt beantragt. Eine solche Möglichkeit zur „Auflösung" der Vormerkung ist zum Schutz des Verkäufers dann geboten, wenn er wegen Nichtzahlung des Kaufpreises vom Kaufvertrag zurückgetreten ist. **§ 7 regelt nicht, wann bzw. unter welchen Voraussetzungen dem Verkäufer ein solches Rücktrittsrecht zusteht oder wie er es auszuüben hat**, dies regelt vielmehr das Gesetz (BGB) und der Verkäufer hat die gesetzlichen Vorgaben zu beachten, vgl. Vertiefendes Wissen zu Erläuterungen [24]).

§ 7 (2) gibt dem Verkäufer vielmehr (im Falle eines Rücktritts gemäß den gesetzlichen Vorgaben) nur ergänzend die Möglichkeit, die „sein" Grundbuch blockierende Eigentumsvormerkung des Käufers durch den Notar löschen („auflösen") zu lassen. Solange die Vormerkung nicht gelöscht ist, wird der Verkäufer die Immobilie faktisch nicht an einen Dritten verkaufen können. Der Verkäufer hat den Notar dazu dann unter Beachtung des genauen Wortlauts des § 7 (2) anzuschreiben (mit Unterschrift des Verkäufers), um die Auflösung der Vormerkung herbeizuführen.

[43] Abtretungsausschluss

Durch den vereinbarten Abtretungsausschluss wird erreicht, dass der Verkäufer selbst das Eigentum nur auf den ihm bekannten Käufer (und nicht an vom Käufer nach Kaufvertragsbeurkundung benannte andere Personen) übertragen muss. Zunächst wird also in jedem Falle der Käufer im Grundbuch als Eigentümer eingetragen. Eine Weiterveräußerung der Immobilie durch den Käufer bleibt aber selbstverständlich ohne weiteres möglich.

[44] Auflassung

Die von den Parteien in § 8 erklärte (sog. dingliche) Einigung über den Eigentumsübergang ist eine erste Voraussetzung dafür, dass der Käufer im Grundbuch als neuer Eigentümer eingetragen wird. Die Eigentumsumschreibung darf aber nicht erfolgen, bevor der Kaufpreis gezahlt wurde. Deshalb geben die Vertragsparteien die zur Eigentumsumschreibung darüber hinaus noch erforderlichen Erklärungen (Grundbuchbewilligung und Grundbuchantrag) im Kaufvertrag selbst noch nicht ab. Vielmehr bevollmächtigen sie damit den Notar, der diese Erklärungen erst abgibt, nachdem ihm der Nachweis der Kaufpreisgutschrift (Erläuterung [44a]) sowie der Nachweis der „unbaren" Zahlung (Erläuterung [44b]) vorgelegt worden sind.

Dieses Verfahren der Bevollmächtigung des Notars löst im Vergleich zu anderen vertragsgestalterischen Möglichkeiten zum Zurückbehalt der Eigentumsumschreibung kein „Mehr" an Notarkosten aus.

[44a] Nachweis der Kaufpreisgutschrift

Der Nachweis erfolgt durch schriftliche Bestätigung des Verkäufers gegenüber dem Notar, dass der vollständige Kaufpreis gutgeschrieben worden ist. Zu dieser Bestätigung ist der Verkäufer unverzüglich nach Kaufpreiserhalt verpflichtet.

„Schriftliche" Bestätigung erfordert einen durch alle Verkäufer unterschriebenen Brief, der auch als PDF/Foto an den Notar gesandt werden kann. Bloße E-Mail ohne Unterschrift genügt nicht. Die Verkäufer erhalten von uns mit Versand der Fälligkeitsmitteilung einen Vordruck für die Kaufpreiseingangsbestätigung.

Wenn Teile des Kaufpreises nicht an den Verkäufer direkt gehen, sondern an seine abzulösenden Banken (vgl. § 3 (3)), dann ist es **Aufgabe und Pflicht des Verkäufers, sich durch umgehende Rücksprache mit seinen Banken über die vollständige Kaufpreiszahlung zu informieren und diese dann dem Notar zu bestätigen.** Der Verkäufer genügt seiner Pflicht nicht, wenn er dem Notar nur diejenigen Kaufpreisteileingänge bestätigt, die bei ihm selbst eingegangen sind, er hat selbst den „vollen Kaufpreiseingang" zu bestätigen.

Sollte ein Verkäufer seiner Pflicht nicht nachkommen, dann kann der Käufer dem Notar die erfolgte Gutschrift notfalls ersatzweise durch Vorlage einer (dann bei seiner Bank kostenpflichtig in Auftrag zu gebenden) sog. Ausführungsbestätigung seiner Bank nachweisen. Bloße Kontoauszüge genügen für diesen Nachweis nach allgemeiner Auffassung nicht, da sie die erfolgte Gutschrift auf dem Empfängerkonto nicht belegen können.

Seit dem 01.04.2023 erfordert die Eigentumsumschreibung nach dem Geldwäschegesetz (GwG) darüber hinaus nun noch den zusätzlich zu erbringenden Nachweis der „unbaren" Kaufpreiszahlung, nur dieser kann auch durch bloße Kontoauszüge erbracht werden (Erläuterung [44b]). Bitte beachten Sie, dass der eine Nachweis den jeweils anderen nicht entbehrlich macht, sondern stets beide Nachweise (Kaufpreisgutschrift und „unbare" Zahlung) zur Bewirkung der Eigentumsumschreibung erforderlich sind.

[44b] Nachweis der „unbaren" Kaufpreiszahlung

Während in der Vergangenheit für die Veranlassung der Eigentumsumschreibung die Verkäuferbestätigung des Kaufpreiserhalts genügte, sind die Parteien seit dem 01.04.2023 gemäß § 16a Geldwäschegesetz zusätzlich verpflichtet, dem Notar (unaufgefordert) zunächst schlüssige Nachweise über die vollständige „unbare" Kaufpreiszahlung (also nicht durch Bargeld, Kryptowerte, Platin, Gold bzw. Edelsteine) zu übersenden. D**iese Pflicht übernimmt im Innenverhältnis der Kaufvertragsparteien der Käufer.** Der Verkäufer bleibt nach dem Gesetz zusätzlich auch zu diesem Nachweis berechtigt und verpflichtet. **Der Notar kümmert sich nicht um die Beschaffung dieser Nachweise**, dies ist alleinige unaufgeforderte Aufgabe und Pflicht der Parteien, v.a. des Käufers.

Der Nachweis der unbaren Kaufpreiszahlung kann nicht durch bloße Bestätigung der Beteiligten geführt werden, sondern

durch Zusendung von (elektronischen) Kontoauszügen und/oder durch Überweisungsbestätigungen der überweisenden oder empfangenden Banken an den Notar. **Diese Nachweise müssen in der Summe den vollständigen Kaufpreis ergeben (mit Ausnahme allenfalls eines Betrages von bis zu € 10.000,00).**

Hat also der Käufer etwa mehrere Überweisungen auf den Kaufpreis zu erbringen (etwa Teile direkt an den Verkäufer und Teile an eine Bank des Verkäufers zur Lastenfreistellung) so ist ein Nachweis für jede Zahlung erforderlich.

Wird ein Teil des Kaufpreises nicht vom Käufer selbst, sondern von einem Dritten (etwa der finanzierenden Bank des Käufers) gezahlt, so sollte der Käufer im Vorfeld dafür Sorge tragen, dass seine Bank ihm bzw. dem Notar auch für diese Zahlungen die notwendigen Nachweise der unbaren Zahlung zeitnah zur Verfügung stellt.

Sollten die Beteiligten gegen ihre Pflicht zur zeitnahen Beibringung dieser Nachweise (oder gegen das Barzahlungsverbot) verstoßen, kann der Notar – neben dem Zurückbehalt der Eigentumsumschreibung - zur „heimlichen" Geldwäscheverdachtsmeldung an die zuständige öffentliche Stelle für Geldwäschebekämpfung (FIU) verpflichtet sein.

[45] Belastungsvollmacht

§ 9 (1) ermöglicht es dem Käufer, den Kaufpreis über ein Darlehen seiner finanzierenden Bank aufzubringen. Der Verkäufer bevollmächtigt den Käufer darin, für die finanzierende Bank bereits vor Kaufpreiszahlung ein sog. (Finanzierungs-) Grundpfandrecht (i.d.R. Grundschuld) vor dem Notar zu beurkunden und im Grundbuch eintragen zu lassen. Die kursiv gedruckten allgemein üblichen Formulierungen in § 9 (1) stellen sicher, dass dem Verkäufer dadurch kein Schaden entsteht. Die bloße Aufnahme der Regelungen (Belastungsvollmacht) in § 9 (1) löst keine notariellen Mehrkosten aus, sondern erst die spätere Beurkundung des Grundpfandrechts selbst.

Eine finanzierende Bank des Käufers macht regelmäßig die Auszahlung des Darlehens von der vorherigen notariellen Beurkundung und erfolgten Eintragung (ersatzweise: Notarbestätigung) eines sog. Grundpfandrechts (Grundschuld/ Hypothek) im Grundbuch (Abteilung III) des Verkäufers abhängig.

Vertiefendes Wissen:

Belastungsvollmacht (§ 9 (1))

Wirkt der Verkäufer an der Grundpfandrechtsbeurkundung mit?

Damit das Finanzierungsgrundpfandrecht des Käufers im Grundbuch eingetragen werden kann, ist die Zustimmung des Verkäufers als Noch-Eigentümer erforderlich. Die Zustimmung erfolgt in der Weise, dass der Verkäufer dem Käufer in § 9 (1) die (Belastungs-)Vollmacht erteilt, solche Grundpfandrechte auch im Verkäufernamen zu beurkunden. Diese Beurkundung („Grundpfandrechtsbestellung") erfolgt nach Beurkundung des Kaufvertrages (idealerweise direkt danach oder einige Tage später). Ein Erscheinen des Verkäufers zu dieser Beurkundung ist aufgrund der dem Käufer erteilten Belastungsvollmacht nicht erforderlich (und nicht üblich). Vielmehr beurkundet der Käufer die Grundpfandrechtsbestellung allein, und zwar in eigenem Namen sowie zugleich auch namens und in Vollmacht des Verkäufers.

Wie schützt die sog. Sicherungsabrede den Verkäufer?

Die (in § 9 (1) kursiv gedruckte) **sog. Sicherungsabrede** schützt den Verkäufer vor Risiken, die ansonsten damit verbunden sein könnten, dass er die Eintragung von Käufer-Banken (in der Sicherungsabrede werden die Banken „Pfandrechtsgläubiger" genannt) in „seinem" Grundbuch ermöglicht, bevor er den Kaufpreis erhalten hat. „Übersetzt" besagt diese Sicherungsabrede v.a., dass die Käufer-Bank verpflichtet ist, das Grundpfandrecht wieder löschen zu lassen, wenn der Verkäufer (z.B. wegen Nichtzahlung des Kaufpreises) vom Kaufvertrag zurücktreten oder der Vertrag aus anderen Gründen nicht durchgeführt werden sollte. Sie besagt weiter, dass die Käufer-Bank das Grundpfandrecht vor vollständiger Kaufpreisgutschrift nicht „verwerten" darf, also keine Zwangsversteigerung anberaumen darf.
„Zugriff" auf die Immobilie erlangt die Käufer-Bank – trotz Eintragung im Grundbuch - also erst nach vollständigem Kaufpreiseingang. Dann bedarf es keines Schutzes des Verkäufers mehr. Diese Sicherungsabrede wird in der Grundpfandrechtsbestellungsurkunde ebenfalls nochmal aufgenommen und vom Notar der Käufer-Bank zuverlässig zur Kenntnis gebracht.

Wann zahlt die finanzierende Bank des Käufers das Darlehen aus?

Nach Beurkundung des Grundpfandrechts müssen noch die Bearbeitungszeiten des Grundbuchamtes (i.d.R. ca. 2-4 Wochen) abgewartet werden, bis es auch tatsächlich im Grundbuch eingetragen und die Bank damit auszahlungsbereit ist. Der Käufer sollte daher selbständig dafür sorgen, dass seine Bank dem Notar die sog. Grundschuldbestellungsunterlagen entsprechend rechtzeitig vor dem voraussichtlichen Kaufpreisfälligkeitsdatum übersendet und ein Beurkundungstermin stattfindet. Wird die Grundschuld nicht rechtzeitig beurkundet, kann der Käufer den Notar (kostenpflichtig) damit beauftragen, für seine Bank eine sog. **Notarbestätigung** zu erstellen (diese macht ein Abwarten auf die Eintragung im Grundbuch entbehrlich und kann bereits ca. 3 Tage nach Grundschuldbeurkundung vom Notar erteilt werden).

[46] Vollmachten über den Tod hinaus

Wenn eine Vertragspartei nach Kaufvertragsbeurkundung versterben sollte, dann wird die Durchführung des Kaufvertrages dadurch nicht beeinträchtigt, auch die dem Notar und seinen Notarfachangestellten erteilten Durchführungsvollmachten bleiben im Todesfalle bestehen. In die Stellung des Verstorbenen treten dann lediglich seine Erben ein, diese sind an alle Pflichten im Kaufvertrag genauso unwiderruflich gebunden wie der Verstorbene selbst.

[47] Kosten und Steuern

Es ist üblich, dass der Käufer die Kosten die Grunderwerbsteuer sowie die Kosten bei Notar und Grundbuchamt für den Kaufvertrag trägt. Der Verkäufer trägt i.d.R. nur diejenigen Kosten, die erforderlich sind, um die von ihm versprochene Lastenfreiheit des Grundbuches herbeizuführen. Wenn sich eine Partei vollmachtlos vertreten lassen sollte, dann trägt sie die anfallenden Kosten der dafür notwendigen Unterschriftsbeglaubigung. Die Parteien können theoretisch davon abweichende Vereinbarungen treffen (Verhandlungssache), was in der Praxis aber unüblich ist. Es handelt sich in § 10 um eine interne Kostenverteilungsabrede der Parteien.

Wann erhält der Käufer von wem welche Rechnungen? Wie hoch sind die Kosten bei Notar, Grundbuchamt, öffentlichen Behörden und Finanzamt (Grunderwerbssteuer)?

Vertiefendes Wissen:

Wann erhält der Käufer von wem welche Rechnungen? (§ 10)

Der **Notar** sendet dem Käufer seine Rechnung für den Kaufvertrag i.d.R. wenige Tage nach dem Beurkundungstermin mit 2-wöchiger Zahlungsfrist zu (gleichzeitig mit Versendung einer Abschrift des beurkundeten Kaufvertrages). Nach der Beurkundung eines Finanzierungsgrundpfandrechts durch den Käufer stellt der Notar die dafür anfallenden Gebühren ebenfalls wenige Tage danach in Rechnung. Rechnungen des Notars sind vollstreckbare Urkunden, die eine zwangsweise Durchsetzung des Zahlungsanspruchs auch ohne Gerichtsurteil ermöglichen.

Das **Grundbuchamt** sendet dem Käufer für jede Eintragung und Löschung im Grundbuch (Eintragung der Eigentumsvormerkung, Eigentumsumschreibung, Löschung der Eigentumsvormerkung) zeitversetzt gesonderte Rechnungen zu, i.d.R. frühestens vier Wochen nach dem Beurkundungstermin. Für die Erteilung des sog. Negativzeugnisses (Vertiefendes Wissen zu Erläuterung [20]) sendet die zuständige Gemeinde i.d.R. frühestens 4 Wochen nach dem Beurkundungstermin eine Rechnung an den Käufer. Bei Verkauf von Wohnungseigentum entfällt die Rechnung für das Negativzeugnis, dafür stellt aber i.d.R. der **Wohnungseigentumsverwalter** dem Käufer eine Bearbeitungsgebühr für Erledigung seiner Veräußerungszustimmung (soweit erforderlich) in Rechnung.

Das **Finanzamt** sendet dem Käufer i.d.R. 2-10 Wochen nach Wirksamkeit des Kaufvertrages den Grunderwerbsteuerbescheid zu, mit 1-monatiger Zahlungsfrist.

Sollte der Käufer einen **Makler** beauftragt haben, so wird seine Rechnung i.d.R. unmittelbar nach Wirksamkeit des Kaufvertrages an den Käufer (und ggf. auch an den Verkäufer) versenden. Nach dem Gesetz (§ 652 BGB) werden Provisionsansprüche von Maklern mit Wirksamkeit des Kaufvertrages (also nicht erst mit Kaufpreisfälligkeit) zur Zahlung fällig, es sei denn, der Käufer hat mit dem Makler Abweichendes vereinbart.

Wie hoch sind die Kosten bei Notar, Grundbuchamt, öffentlichen Behörden und Finanzamt (Grunderwerbssteuer)?

Die Höhe der Kosten des **Grundbuchamtes** (für Neueintragungen und Löschungen im Grundbuch, die im Rahmen der Durchführung eines Kaufvertrages erfolgen) und des **Notars** sind deutschlandweit einheitlich gesetzlich zwingend festgelegt und nicht verhandelbar. Es gibt keine „billigen" oder „teuren" Notare. Die Höhe der **Grunderwerbssteuer** richtet sich danach, in welchem Bundesland die Immobilie belegen ist (Bsp.: Berlin 6,0 % vom Kaufpreis, Brandenburg 6,5 %). Je höher der Kaufpreis ist, desto niedriger sind prozentual gesehen die Kosten für Grundbuchamt und Notar. Je nach Kaufpreishöhe liegen die Kosten des Notars und des Grundbuchamtes **zusammen** insgesamt (sehr grobe „Daumenregel") im Bereich zwischen ca. 0,9-1,4 % des Kaufpreises (ohne Grundschuldbestellung und ohne Abwicklung über Notaranderkonto).

Die nachfolgende Tabelle gibt Ihnen eine grobe Übersicht (die Angaben sind für Ihren konkreten Kaufvertrag nicht verbindlich) über die mit steigender Kaufpreishöhe ansteigenden Kosten, alle Angaben erfolgen in Euro:

Kaufpreis in EUR	Käuferkosten bei Notar inkl. MwSt.	Mehrkosten bei (seltener) Abwicklung über Notaranderkonto inkl. MwSt.	Grundbuchamt	Grunderwerbssteuer (in Berlin: 6%)
80.000	850,00	260,00	370,00	4.800,00
180.000	1.520,00	490,00	650,00	10.800,00
320.000	2.330,00	760,00	1.000,00	19.200,00
550.000	3.700,00	1.200,00	1.570,00	33.000,00
700.000	4.550,00	1.500,00	1.930,00	42.000,00
1.200.000	7.400,00	1.500,00	3.130,00	72.000,00
2.500.000	14.850,00	4.900,00	6.250,00	150.000,00

Die angegebenen Werte sind nicht verbindlich, sondern können in Ihrem konkreten Fall deutlich höher oder niedriger ausfallen, zumal die Höhe der Notarkosten nicht ausschließlich von der Kaufpreishöhe, sondern zusätzlich von weiteren Parametern abhängt. Die gesetzliche Kostenberechnung ist recht kompliziert. Aus Gründen der Übersichtlichkeit gibt die Tabelle einen groben Anhalt unter Verwendung von circa-Summen. Sie können sich jedoch die in Ihrem Fall anfallenden Kosten gerne von uns berechnen lassen.

Wenn der Käufer den Kaufpreis (teilweise) finanziert und für die finanzierende Bank eine **Grundpfandrechtsbestel-**

lung/Grundschuldbestellung erforderlich ist, so entstehen dafür sowohl beim Notar als auch beim Grundbuchamt zusätzliche (in der Tabelle nicht enthaltene) Kosten, die zusammen insgesamt im Bereich von ca. 0,5-0,8 % vom Grundschuldnennbetrag liegen (sehr grobe Daumenregel).

Die Gebühr der Gemeinde für die Erteilung des im Rahmen des Kaufvertrags einzuholende sog. **Negativzeugnis** beträgt i.d.R. ca. € 100,00. (Nur das nach dem Baugesetzbuch stets auch einzuholende Negativzeugnis ist kostenpflichtig, die weiteren Negativzeugnisse nicht). Die vom Käufer zu tragende Bearbeitungsgebühr des Verwalters für die Erledigung seiner Veräußerungszustimmung (soweit erforderlich) bei Verkauf von **Wohnungseigentum** liegt i.d.R. zwischen 50 und 200 €.

Makler verlangen regelmäßig das ortsübliche Maklerhonorar (regional unterschiedlich, Berlin/Brandenburg: 7,14 % vom Kaufpreis einschl. MwSt.), dies unterliegt aber nicht der Prüfung des Notars, sondern nur den Abreden der Parteien mit dem Makler. Das Maklerhonorar ist in vielen Fällen gesetzlich zwingend von Verkäufer und Käufer je zur Hälfte zu zahlen (so beim Kauf eines Einfamilienhauses/Wohnung durch einen nicht gewerblichen Käufer).

[48] Gesetzliche Vorkaufsrechte, einzuholende Genehmigungen und Negativzeugnisse

Siehe Vertiefendes Wissen zu Erläuterung [20]. Diese Passage entfällt mangels Existenz staatlicher Vorkaufsrechte bei Verkauf von Wohnungseigentum.

[49] sog. steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung

Der Notar benachrichtigt nach der Kaufvertragsbeurkundung das Finanzamt – Grunderwerbsteuerstelle – über den Veräußerungsvorgang. Das Finanzamt sendet dem Käufer dann i.d.R. binnen 2-10 Wochen nach Wirksamkeit des Kaufvertrags den Kostenbescheid für die Grunderwerbsteuer (Grunderwerbsteuerbescheid) zu, mit einer Zahlungsfrist von einem Monat nach Zugang des Bescheids. Nach Zahlung sendet das Finanzamt dem Notar eine offizielle Zahlungsbestätigung zu („steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung"). Das Grundbuchamt verlangt diese Unbedenklichkeitsbescheinigung für die Umschreibung des Eigentums an der Immobilie auf den Käufer (kein rechtlicher Eigentumserwerb vor Zahlung der Grunderwerbsteuer). [zurück]

[50] Gesamtschuldnerische Haftung aller Beteiligten für Kosten

Dem Notar und Grundbuchamt haften (unabänderlich gesetzlich zwingend) stets alle Vertragsparteien persönlich dafür, dass alle Gebühren auch bezahlt werden. Dem Notar steht es frei, welchen Beteiligten er für seine Kosten in Anspruch nimmt. Er wird sich dabei jedoch regelmäßig an die interne Kostenverteilungsabrede der Parteien in § 10 halten, ansonsten haben die Parteien dies untereinander entsprechend auszugleichen.

[51] Baulastenverzeichnis

Siehe hier Vertiefendes Wissen zu Erläuterung [36].

[52] Vor weniger als 5 Jahren durchgeführte massive Sanierungsleistungen oder Neubauerrichtung

Die für Laien (und Juristen) insoweit kaum noch nachvollziehbare Rechtsprechung fingiert (sehr vereinfacht ausgedrückt), dass baulich vorhandene Gebäude/Wohnungen noch nicht errichtet sind! Dies betrifft Gebäude/Wohnungen, die erst vor weniger als 5 Jahren (bei leerstehenden Immobilien) bzw. vor weniger als 3 Jahren (bei bewohnten Immobilien) neu errichtet bzw. erheblich (!) saniert worden sind. Informieren Sie hierüber bitte sogleich mit Beauftragung des Kaufvertragsentwurfs den Notar, damit er Ihren Kaufvertrag sachgerecht gestalten kann. Ein solcher Entwurf ist zeitlich aufwändig, so dass Beurkundungstermine i.d.R. nicht sehr kurzfristig erfolgen können.

Vertiefendes Wissen:

Vor weniger als 5 Jahren durchgeführte massive Sanierungsleistungen oder Neubauerrichtung (§ 11)

Unter einen solchen „Neubau" fallen auch Kernsanierungen (z.B. erstmaliger Dachgeschossausbau) oder so umfassende Sanierungen, die aufgrund der Vielzahl bzw. Art der Leistungen vom Gepräge her einer Kernsanierung nahekommen (Wertung im Einzelfall nach konkreter Kenntnis aller ausgeführten Leistungen erforderlich). **Nicht erfasst sind unter dieser Schwelle liegende bloße Renovierungsleistungen**, wie sie üblicherweise etwa nach Auszug eines Mieters vorgenommen werden (malermäßige Bearbeitungen, Parkettverlegung, neue Einbauküche, Instandsetzungen der Fenster u. Türen, Strangsanierung der Elektroleitungen, neues Bad etc.).

Falls ein solcher „**Neubau**" vorliegt:

- **muss eine Baubeschreibung, ggf. nebst Plänen mit in den Kaufvertrag aufgenommen werden**. Sollte eine solche nicht vorhanden sein, wird regelmäßig zumindest eine vereinfachende grobe Baubeschreibung vom Verkäufer bzw. von dessen Architekten aufzustellen sein. Anderenfalls könnte der Kaufvertrag mangels hinreichender Bestimmtheit unwirksam sein.

- **ist der in notariellen Standardkaufverträgen enthaltene Gewährleistungsausschluss für Mängel (§ 6 (2)) auch bei Verkauf unter Privatpersonen unwirksam**, mit der Folge, dass der Verkäufer dem Käufer bezogen auf die

gesamte Immobilie (also auch bezogen auf die von Sanierungsleistungen unberührt gebliebenen Bereiche) voll haftet. Der Verkäufer haftet dem Käufer dann nach den gesetzlichen Regeln des Werkvertragsrechts (§§ 633ff. BGB) so, als hätte er die Immobilie als Werkunternehmer („Baufirma") aufgrund Bauvertrags gerade erst für den Käufer selbst erstellt, der Verkäufer müsste also Nachbesserungen bei Mängeln durchführen bzw. Schadensersatz bei Mängeln leisten. Die Haftung beträgt 5 Jahre, ab dem Zeitpunkt, ab dem der Käufer die Werkleistungen gegenüber dem Verkäufer als im Wesentlichen fertiggestellt abnimmt. Die 5-jährige Haftungszeitraum läuft auch dann neu an, wenn der Verkäufer selbst den Bau vor bspw. 2 Jahren bei seinem Bauunternehmen bereits abgenommen hatte.

Die Haftungssituation des Verkäufers wird nicht dadurch verbessert, dass er dem Käufer seine eigenen Ansprüche gegen seine Werkunternehmer/Baufirmen abtritt; er würde dann gleichwohl weiterhin auch persönlich dem Käufer 5 Jahre lang mit seinem eigenen Vermögen für Mangelfreiheit haften.

Ist überhaupt ein Haftungsausschluss des Verkäufers möglich?

Soll diese weitreichende Haftung des Verkäufers vermieden werden, so erfordert dies nach der Rechtsprechung eine besondere, auf den Einzelfall zugeschnittene individuelle Haftungsausschlussvereinbarung (Individualvereinbarung) unter besonderen, ausführlichen Belehrungen des Käufers durch den Notar über die weitreichenden Folgen eines solchen Haftungsverzichts. Lediglich ergänzend dazu werden dann im Kaufvertrag regelmäßig die Ansprüche des Verkäufers gegen seine Werkunternehmer (Baufirmen) an den Käufer abgetreten.

Dem Verkäufer dringend anzuraten, dem Käufer rechtzeitig im Vorfeld der Kaufvertragsbeurkundung nachweislich alle den Bau betreffenden Unterlagen zukommen zu lassen, auch, wenn es sich u.U. um mehrere Aktenordner handelt (Bauverträge, Pläne, Abnahmeprotokolle, etwaige Nachbesserungsverlangen etc.). Der Käufer wiederum sollte diese Unterlagen gründlich prüfen, auch, um die „Werthaltigkeit" der an ihn abgetretenen Ansprüche prüfen zu können.

In Verbraucherverträgen (Vertiefendes Wissen zu Erläuterung [6]), in denen der Verkäufer eine Gesellschaft (bzw. ein sonstiger Unternehmer i.S.d. § 14 BGB) ist, kann die Haftung des Verkäufers bei Neubauten überhaupt nicht wirksam ausgeschlossen werden.

[53] Nebenabreden der Parteien zum Kaufvertrag

Die Parteien müssen alle für jedenfalls eine Partei wesentliche Abreden zwingend in den Text des Kaufvertrages mit aufnehmen lassen. Dies kann ansonsten zur Unwirksamkeit des gesamten Kaufvertrages führen. Bsp.: die Parteien vereinbaren außerhalb des Kaufvertrages einen höheren Kaufpreis oder den Mitverkauf von Möbeln, vgl. Vertiefendes Wissen zu Erläuterung [13].

[54] Praxisrelevante Steuerthemen, keine Steuerberatung durch den Notar

Der Notar berät generell nicht zu steuerlichen Themen und kennt auch nicht die individuellen Steuerkonstellationen der Beteiligten.

Praxisrelevant aus steuerlicher Sicht sind i.d.R. allenfalls folgende Fälle, die dann die betreffende Partei direkt mit ihrem Steuerberater im Einzelnen abklärt:

- Veräußert ein Verkäufer eine (nicht ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken benutzte) Immobilie innerhalb von 10 Jahren seit seinem Ankauf, dann hat er den Gewinn zu versteuern, § 23 Abs. 1 Nr. 1 EStG (sog. Spekulationsgewinn). Maßgebend für den Fristbeginn und Fristende der 10 Jahre ist i.d.R. die Wirksamkeit des Ankaufsvertrages bzw. des Weiterverkaufsvertrages.

- Veräußert ein Verkäufer innerhalb von 5 Jahren insgesamt mehr als 3 (nicht geerbte) Immobilien, dann kann steuerlich ein sog. gewerblicher Grundstückshandeln gegeben sein. Je nach Höhe des Gewinns setzt das Finanzamt dann nicht nur Einkommenssteuer, sondern die Gemeinde auch Gewerbesteuer fest. Je nach konkretem Einzelfall kann auch der Verkauf von weniger als 3 Immobilien zu gewerblichem Grundstückshandel führen.

[55] Praxisrelevante Steuerthemen, keine Steuerberatung durch den Notar

Siehe hier Vertiefendes Wissen zu Erläuterung [20].

[56] Sog. salvatorische Klausel

Sollte sich nach Beurkundung herausstellen, dass irgendeine Regelung im Kaufvertrag unwirksam ist, so würde nach der gesetzlichen Zweifelsregelung - praxisfern - vermutet, dass für diesen Fall die Unwirksamkeit des gesamten Kaufvertrages gewollt war (§ 139 BGB). Diese Vermutung sollte regelmäßig in Kaufverträgen umgekehrt werden durch die sog. salvatorische Klausel. Dadurch kann in vielen (nicht in allen) Fällen die Wirksamkeit des Kaufvertrags im Übrigen „gerettet" werden.

Dieser eine Satz im Kaufvertrag genügt, um dieses Ergebnis herbeizuführen.

[57] Änderungen nach Beurkundung des Kaufvertrages

In der Praxis ergibt sich manchmal einige Zeit nach Beurkundung der übereinstimmende Wunsch/die Notwendigkeit der Parteien, bestimmte Inhalte des Kaufvertrags nachträglich zu ändern. Oftmals können solche Änderungen ohne Mitwirkung des Notars privatschriftlich selbst durch die Parteien vereinbart werden, manchmal müssen sie hingegen notariell

beurkundet werden. Fragen Sie bei Bedarf den Notar. Auch bei einem privatschriftlich möglichen Änderungsentwurfs entstehen jedoch dann zusätzliche Notargebühren, wenn Sie den Notar um inhaltliche Prüfung ihres Entwurfs oder um Entwurfsfertigung bitten. Komplexere Änderungen sollten von einem Fachmann (Rechtsanwalt/Notar) aufgesetzt werden). Die Parteien sind nach § 16a GwG verpflichtet, dem Notar Kopie der unterschriebenen Änderungsurkunde zu übersenden, wenn der Kaufpreis betroffen ist. *Wie kann eine privatschriftliche Änderungsvereinbarung aussehen (Muster)?*

Vertiefendes Wissen:

Muster einer privatschriftlichen Änderungsvereinbarung

Änderungsvereinbarung

Wir ändern den Kaufvertrag vom …… (UVZ-Nr. …. / … des Notars ….., Berlin) wie folgt ab:
Entgegen den bisherigen Regelungen in § 5 Ziffer (1) Satz 1 vereinbaren wir, dass der **Übergabetag** bereits am …….. eintritt, nicht jedoch vor Kaufpreisgutschrift.

Alle übrigen Inhalte des Kaufvertrages bleiben unverändert.

(Ort, Datum) ....., Unterschriften aller Parteien

[58] Kann eine Partei den Kaufvertrag nach der Beurkundung noch widerrufen?

Mit Beurkundung des Kaufvertrages kann keine Vertragspartei den Vertrag mehr widerrufen, sondern ist rechtlich an ihn gebunden. Das Erfordernis der Beurkundung soll dies allen Beteiligten deutlich vor Augen führen.

Im Wesentlichen gibt es davon nur folgende Ausnahmen:

• wenn im Kaufvertrag ausnahmsweise ausdrücklich Rücktrittsrechte vom Kaufvertrag vereinbart sind (wie zum Beispiel das in der Praxis oftmals vom Käufer gewünschte Rücktrittsrecht für den Fall des Scheiterns seiner Bemühungen um Erlangen der Bankenfinanzierung)

oder

• wenn eine Vertragspartei bei Beurkundung nicht persönlich erschienen ist, sondern von einem Dritten ohne Vorlage einer Vollmacht, also vollmachtlos, vertreten worden ist; dann ist die nicht anwesende Partei erst mit Nachgenehmigung des Kaufvertrages an diesen gebunden;

oder

• wenn eine Vertragspartei ihren im Kaufvertrag geregelten Pflichten zur Zahlung des Kaufpreises oder zur Besitz-/Eigentumsübertragung der Immobilie nicht nachkommen sollte (vertragswidriges Verhalten), dann steht der anderen Partei nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften ein Rücktrittsrecht nebst Schadensersatz zu (§ 323 BGB). Zusätzliche Vereinbarungen dazu im Kaufvertrag sind daher regelmäßig überflüssig. Vergleiche dazu Vertiefendes Wissen zu Erläuterung **[24]**.

[59] Unterschied von „Wohnungseigentum" und „Teileigentum"

Der einzige Unterschied ist, dass Teileigentum immer anderen Zwecken als Wohnzwecken dient und nicht zu Wohnzwecken benutzt werden darf (z.B. Hobbyraum, Gewerbe, Ladenlokal, Spitzboden zur Lagerung). Unsere Erläuterungen sprechen daher vereinfachend nur von Wohnungseigentum.

[60] Blattnummer der Wohnung, Entstehung von Wohnungseigentum

Für jede Wohnung ist beim Grundbuchamt ein gesondertes Wohnungsgrundbuchblatt (mit eigener Blattnummer) angelegt.

Wie entsteht Wohnungseigentum? Welche Bedeutung haben die Begriffe „Teilungserklärung", "Gemeinschaftsordnung", „Aufteilungspläne" bzw. „Abgeschlossenheitsbescheinigung"?

Vertiefendes Wissen:

Wie entsteht Wohnungseigentum? Welche Bedeutung haben die Begriffe „Teilungserklärung", "Gemeinschaftsordnung", „Aufteilungspläne" bzw. „Abgeschlossenheitsbescheinigung"? (Teil II. § 1)

Eine Eigentumswohnung ist rechtlich entstanden und veräußerbar (verkehrsfähig), sobald für sie ein eigenes Wohnungsgrundbuchblatt vom Grundbuchamt angelegt worden ist. Aber wie ist der Werdegang dahin? (stark vereinfachende Darstellung)

Zunächst gibt es immer nur ein einziges Grundbuchblatt (eine Blattnummer) für das Gesamtgrundstück nebst aufstehendem Mehrfamilienhaus und allen Wohnungen. Das Gesetz besagt, dass in einem Mehrfamilienhaus befindliche Wohnungen an sich nicht einzeln veräußerbar sind, sondern nur das Gesamtgrundstück zusammen mit dem gesamten Gebäude und allen darin befindlichen Wohnungen (§ 93 BGB) gemeinsam. Die einzelnen Wohnungen sind keine rechtlich selbständig veräußerbaren Immobilien, sie sind nicht „verkehrsfähig", denn für sie existieren keine gesonderten Grundbuchblätter. Man spricht bei solchen Mehrfamilienhäusern auch von „unaufgeteilten" Häusern.

Davon abweichend ermöglicht das **Wohnungseigentumsgesetz (WEG)** die „Aufteilung" in einzeln veräußerbare, verkehrsfähige Wohnungen (Wohnungseigentum), indem für jede Wohnung ein gesondertes Wohnungsgrundbuchblatt beim Grundbuchamt angelegt wird.

Um dies zu erreichen, muss sich der Grundstückseigentümer vom Bauamt zunächst bescheinigen lassen, dass alle Wohnungen im Mehrfamilienhaus jeweils „abgeschlossen" sind (sog. **Abgeschlossenheitsbescheinigung**), d.h. baulich von den anderen Wohnungen abgegrenzt sind (durch Decken, Wände, abschließbare Tür etc.) und aufgrund Vorhandenseins von Bad/WC etc. eine Haushaltsführung darin möglich ist. Dieser Bescheinigung sind dann bauamtlich abgestempelte Architektenpläne beigefügt die u.a. die Grundrisse aller im Haus befindlichen Wohnungen sowie Gebäudeansichten enthalten (sog. **Aufteilungspläne**). In diesen Aufteilungsplänen erkennt man die einzelnen unterschiedlichen Eigentumswohnungen daran, dass alle zu ihr gehörenden Räume jeweils mit der gleichen umkreisten Nummer markiert sind, z.B. sind darin alle Räume der Eigentumswohnung Nr. 1 mit einer umkreisten Nr. „1", alle Räume der Eigentumswohnung Nr. 2 mit einer umkreisten Nr. „2" gekennzeichnet usw.

Mit dieser Abgeschlossenheitsbescheinigung und den Aufteilungsplänen geht der Grundstückseigentümer dann zum Notar und beurkundet eine sog. **Teilungserklärung**. Der sog. „teilende" Eigentümer bestimmt darin, dass das Grundstück nebst Mehrfamilienhaus „aufteilt" werden soll in einzeln veräußerbare Wohnungen und, dass das Grundbuchamt für jede einzelne Wohnung ein gesondertes Wohnungsgrundbuchblatt anlegen soll. Er verweist dazu auf die Aufteilungspläne, denn daraus ergibt sich, welche Räume zu jeweils welcher Wohnung gehören. In der Teilungserklärung legt er auch durch eine sog. **Miteigentumsliste/Aufteilungsliste** fest, mit welcher Wohnung jeweils wie viele Miteigentumsanteile am sog. **Gemeinschaftseigentum** verbunden werden sollen. Dies betrifft Gemeinschaftsbereiche wie z.B. Grundstück, Treppenhaus, Zentralheizung, Fassade etc. Regelmäßig orientiert sich dabei die Größe der Miteigentumsanteile an dem Verhältnis der Wohnungsgrößen untereinander. Abweichende Gestaltungen sind möglich, aber selten.

Zusätzlich zur Teilungsurkunde wird i.d.R. noch die sog. **Gemeinschaftsordnung** beurkundet (meist sogar in der gleichen Urkunde, in der auch die Teilungserklärung enthalten ist, dann aber als gesonderter Teil/Abschnitt). In der Gemeinschaftsordnung werden die Rechte und Pflichten aller Wohnungseigentümer untereinander geregelt. Solche Regelungen enthält zwar auch bereits das **Wohnungseigentumsgesetz („WEG")** selbst. In der Praxis werden diese gesetzlichen Regelungen jedoch fast immer durch eine Gemeinschaftsordnung ergänzt bzw. in Teilbereichen vom Gesetz abweichend geregelt. Während z.B. das Gesetz vorsieht, dass jeder Wohnungseigentümer auf Eigentümerversammlungen die gleichen Stimmrechte hat (sog. Kopfstimmrecht), sehen fast alle Gemeinschaftsordnungen vor, dass sich das Stimmrecht nach den jeweiligen Miteigentumsanteilen der Wohnung und damit nach der Wohnungsgröße und dem Anteil an den gemeinschaftlichen Kosten richtet. In der Gemeinschaftsordnung können auch an im Gemeinschaftseigentum stehende Flächen/Räume sog. **Sondernutzungsrechte** begründet und einer Wohnung zugeordnet werden (z.B. Gartenflächen, Kellerabteile, Stellplätze). Dies bedeutet, dass nur dem betreffenden Wohnungseigentümer das Nutzungsrecht an diesen Flächen/Räumen zusteht. Es unterscheidet sich in der Wirkung kaum von einem „Alleineigentum" (Wohnungseigentum) und kann auch isoliert (ohne Wohnung) veräußert werden, allerdings nur an andere Wohnungseigentümer.

Bei Beurkundung eines Wohnungskaufvertrages liegen dem Notar regelmäßig Teilungserklärung, Gemeinschaftsordnung, Aufteilungspläne etc. nicht vor und er hat diese auch nicht zu prüfen. Er könnte diese Unterlagen auch gar nicht elektronisch abrufen, denn sie sind lediglich in „Papierform" beim jeweiligen Grundbuchamt hinterlegt, die sog. Aufteilungspläne oftmals sogar in nicht ohne Weiters kopierfähigen Großformaten (DIN A1/DIN A2). Vielfach verfügt der **Wohnungseigentumsverwalter** (vgl. Erläuterung **[63]**) über Kopien dieser Unterlagen (oft nicht über die Aufteilungspläne) und stellt sie bei Bedarf dem Verkäufer zur Verfügung. Ansonsten kann der Verkäufer diese Unterlagen direkt vor Ort beim Grundbuchamt einsehen bzw. dem Käufer entsprechende privatschriftliche Einsichtsvollmacht erteilen.

[61] Kellerräume, Stellplätze etc., Sondernutzungsrechte

Das Besondere an Wohnungseigentum ist, dass es auf dem Grundstück sowohl gemeinschaftliche Bereiche und Anlagen gibt, die allen Wohnungseigentümern gemeinschaftlich (jedem zu Bruchteilen) zustehen (sog. Gemeinschaftseigentum, z.B.: Grundstück, Zentralheizung, Fassade, Treppenhaus etc.), als auch die Wohnung selbst, die im Alleineigentum (sog. Sondereigentum) des jeweiligen Wohnungseigentümers steht.
Mit Verkauf des jeweiligen Miteigentumsanteils wird stets automatisch auch die mit ihm verbundene Wohnung mit verkauft, ein isolierter Verkauf nur der Wohnung bzw. nur des Miteigentumsanteils ist nicht möglich.
Je größer die Wohnung ist, desto größer ist i.d.R. auch der damit verbundene Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum. I.d.R. richten sich sowohl die Höhe des auf die Wohnung monatlich entfallenden Hausgeldes als auch die Stimmrechte in Eigentümerversammlungen nach der Größe der Miteigentumsanteile und damit nach der Wohnungsgröße. Nur sehr selten ist dies in der Teilungserklärung bzw. Gemeinschaftsordnung davon abweichend festgelegt.
Wie entsteht Wohnungseigentum? Welche Bedeutung haben die Begriffe „Teilungserklärung", "Gemeinschaftsordnung", „Aufteilungspläne" bzw. „Abgeschlossenheitsbescheinigung"? (siehe hierzu Vertiefendes Wissen zu Erläuterung **[60]**)

[62] Kellerräume, Stellplätze etc., Sondernutzungsrechte

Die Zuweisung von Kellerräumen, Stellplätzen, Gartenflächen etc. zur alleinigen Nutzung durch den jeweiligen Eigentümer einer Wohnung kann unterschiedlich geregelt sein.

(1) Es kann sich um **Sondereigentum** (Alleineigentum) handeln (eher selten). Dann sind diese Flächen/Räume im Wohnungsgrundbuch bzw. im Kaufvertrag (Teil II. § 1 (1)) nicht als „Sondernutzungsrecht", sondern als „Sondereigentum" gekennzeichnet (z.B. *„Sondereigentum an der Wohnung Nr. 12 nebst Keller"*)

(2) Es kann sich um ein sog. **verdinglichtes Sondernutzungsrecht** handeln. Dies erkennt man daran, dass die Zuweisung zur Wohnung direkt im Wohnungsgrundbuch bzw. Kaufvertrag (§ Teil II. § 1 (1)) vermerkt ist. Ein solcher Vermerk ist aber leider nicht immer auch im Grundbuch selbst abgedruckt. Hilfsweise kann sich daher auch aus einem Blick in die sog. **Gemeinschaftsordnung** ergeben, ob dort eine dingliche Zuordnung dieser Sondernutzungsrechte zur Wohnung festgelegt ist. „Sondernutzungsrecht" bedeutet, dass nur dem betreffenden Wohnungseigentümer das dauerhafte

Nutzungsrecht an im Gemeinschaftseigentum stehenden Flächen/Räumen zusteht. Es gibt eine starke Rechtsposition, unterscheidet sich in der Wirkung kaum von einem „Alleineigentum" (Wohnungseigentum) und kann auch isoliert (ohne Wohnung) veräußert werden, allerdings nur an andere Wohnungseigentümer.

(3) In der Praxis (v.a. in Altbauten) stehen Kellerräume bzw. Stellplätze hingegen meistens weder im Sondereigentum noch ist gemäß Grundbuch/Gemeinschaftsordnung eine Zuweisung zu bestimmten Wohnungen festgelegt worden. Vielmehr werden diese - oft seit Jahrzehnten - aufgrund bloßer Zuweisung durch den Wohnungseigentumsverwalter oder aufgrund bloßer Wohnungseigentümerbeschlüsse zur alleinigen Nutzung verwendet. Man spricht auch von „**schuldrechtlichen Sondernutzungsrechten"/"Gebrauchsregelungen**". In diesen Fällen ist der rechtliche dauerhafte Fortbestand eines alleinigen Nutzungsrechts nie gesichert, so dass ein Verkäufer dafür auch nicht im Kaufvertrag einstehen wird. In der tatsächlichen Praxis dürfte aber regelmäßig niemand an solch jahrelang gelebten alleinigen Nutzungen (auch durch den Käufer als neuen Eigentümer) „rütteln", wenn für jede Wohnung ein Kellerraum bzw. Stellplatz etc. vorhanden ist. Dann haben schließlich auch alle anderen Wohnungseigentümer ein Interesse an alleinigen Nutzungen von Kellerräumen.

[63] Verzustimmung des Wohnungseigentumsverwalters

Der **Wohnungseigentumsverwalter** ist der gesetzliche Vertreter der Wohnungseigentümergemeinschaft. Er kümmert sich um die Verwaltung des im Miteigentum aller Wohnungseigentümer stehenden Gemeinschaftseigentums (nicht des jeweiligen Alleineigentums = Sondereigentums), einschließlich Abschluss notwendiger Versicherungen, Instandhaltung, Eintreibung der monatlichen Hausgelder.

Der Wohnungseigentumsverwalter ist nicht zu verwechseln mit einem sog. **Sondereigentumsverwalter***: jeder Wohnungseigentümer kann zusätzlich freiwillig einen beliebigen Sondereigentumsverwalter nur mit der Verwaltung seines Sondereigentums zwecks Betreuung eines bestehenden Wohnraummietverhältnisses beauftragen.*

Meistens ist in der Gemeinschaftsordnung festgelegt, dass Veräußerungen von Wohnungen der Zustimmung des Verwalters bedürfen. Dies ist ersichtlich aus dem Wohnungsgrundbuch und wird im Kaufvertrag in Teil II. § 1 (1) angegeben. **Der Verwalter ist regelmäßig verpflichtet, diese Zustimmung zu erteilen, so dass es sich i.d.R. nur um eine „Formsache" handelt.**

Nur bei **„wichtigem Grund" in der Person des Käufers** darf der Verwalter die Zustimmung versagen. Bspw., wenn bekannt ist, dass der Käufer bereits in anderen Wohnungseigentümergemeinschaften sein Hausgeld nicht gezahlt hat usw. Hingegen rechtfertigen etwaige Hausgeldrückstände des **Verkäufers** keine Zustimmungsverweigerung.

Nach Kaufvertragsbeurkundung schreibt der Notar automatisch den Verwalter an und bittet ihn um Übersendung seiner Zustimmung nebst seinem Verwalternachweis in jeweils unterschriftsbeglaubigter Form. **Der Kaufvertrag wird erst mit Zustimmungserteilung wirksam, der Kaufpreis darf vom Notar erst dann (und erst nach <u>zusätzlicher ordnungsgemäßer Vorlage des Verwalternachweises</u>) fällig gestellt werden.** Wie lange darf der Verwalter sich damit Zeit lassen?

Vertiefendes Wissen:

Wie lange darf der Verwalter sich mit der Erteilung der Zustimmung und Vorlage seines Verwalternachweises gegenüber dem Notar Zeit lassen? (Teil II. § 1 (2))

Der Verwalter ist verpflichtet, dem Notar Zustimmung inklusive seines Verwalternachweises gem. § 26 Abs. 3 WEG jeweils in beglaubigter Form unverzüglich (i.d.R ca. binnen 2-4 Wochen) zu erteilen (sog. Bringschuld), nachdem ihm alle Informationen vorliegen, derer er für die Zustimmungsentscheidung bedarf. Ansonsten haftet er dem Verkäufer (nicht dem Käufer) auf den dadurch bei ihm eintretenden Verzögerungsschaden (z.B. Zinsschaden wegen deshalb verzögerter Kaufpreiszahlung). Verwalter sind verpflichtet, im Vorfeld vorsorglich dafür Sorge zu tragen, dass sie grundbuchtaugliche (!) Verwalternachweise unverzüglich vorlegen können (vgl. u.a. Richter am Kammergericht Dr. Oliver Elzer, „Pflichten und Rechte eines Verwalters bei einer Veräußerungszustimmung nach § 12 WEG"; OLG Düsseldorf ZNotP 2004, 201; Gutachten des Deutschen Notarinstituts Nr. 101695).

Manche Verwalter verweisen darauf, dass Sie es versäumt haben, eine (beglaubigte) Kopie des Verwalterbestellungsbeschlusses anfertigen zu lassen und ihr einziges Original beim Grundbuchamt selbst hinterlegt sei. **Ein Verweis auf eine Hinterlegung beim Grundbuchamt genügt nicht, denn der Verwalter hat die Pflicht, bei jeder Veräußerung den Nachweis in gleicher Form auch direkt gegenüber dem Notar durch Zusendung an ihn zu führen.** Professionelle Verwalter kennen diese Pflicht und halten beglaubigte Verwalternachweise vorrätig bzw. fügen eine beglaubigte Ablichtung sogleich stets ihrer Verwalterzustimmung anbei. Hat der Verwalter die Vorhaltung eigener beglaubigter Kopien pflichtwidrig verabsäumt, muss der Verwalter (!) dann allerdings spätestens anlässlich der Veräußerung unverzüglich die fehlende Unterlage durch Fahrt zum Grundbuchamt oder über den damaligen Notar (bei dem er seinen Verwalternachweis hat beglaubigen) beschaffen und dem kaufvertragsbeurkundenden Notar zusenden. Es ist manchmal für Kaufvertragsparteien schwer nachzuvollziehen, wenn vereinzelt Verwalter den damit verbundenen Aufwand scheuen bzw. sich Zeit lassen.
Verweigert der Verwalter die Vorlage seines Verwalternachweises weil er (zu Unrecht) meint, es reiche, dass er ihn beim Grundbuchamt hinterlegt habe, dann kann der Verkäufer (oder der Käufer mit privatschriftlicher Vollmacht des Verkäufers) notfalls selbst zum Grundbuchamt fahren und Kopien anfertigen oder – ggf. mit Hilfe eines Rechtsanwalts (dies darf niemand aus unserer Kanzlei sein) – auf den Verwalter einwirken. Der kaufvertragsbeurkundende Notar selbst fährt nicht zu den Grundbuchämtern, um nach dort möglicherweise hinterlegten Verwalternachweisen zu recherchieren. Die Beschaffung von dort ist Aufgabe des Verwalters bzw. allenfalls hilfsweise des Verkäufers. Verwalternachweise sind für Notare auch nicht elektronisch beim Grundbuchamt einsehbar.

[64] Wohngeld, Zwangsvollstreckungsunterwerfung gegenüber der Wohnungseigentümergemeinschaft

Jeder Wohnungseigentümer trägt anteilig (i.d.R. im Verhältnis der Größe seiner Miteigentumsanteile und damit im Ver-

hältnis seiner Wohnungsgröße) die Nebenkosten der Wohnungseigentümergemeinschaft (wie z.B. Kosten für Strom, Zentralheizung, Abfallentsorgung, Hausmeister, Gartenpflege, Wasser, Abwasser, Verwaltung, Instandhaltung). Einmal im Jahr beschließt die Wohnungseigentümerversammlung im sog. **Wirtschaftsplan**, welche **monatlichen Vorauszahlungen** auf die zu erwartenden Nebenkosten im kommenden Jahr zu zahlen sind, einschließlich einer vorsorglichen monatlichen Instandhaltungsrücklage (zusammen „**Hausgeld**" oder „**Wohngeld**" genannt). Für jedes Jahr erstellt der Wohnungseigentumsverwalter dann eine sog. **Jahresabrechnung**. Hieraus ergeben sich die tatsächlich für das Jahr angefallenen Kosten, sie werden mit den bereits gezahlten Vorauszahlungen (Hausgeldern) verrechnet. Eigentümer erhalten nach der Jahresabrechnung entweder eine Rückerstattung oder sie müssen eine Nachzahlung leisten (wenn das bereits gezahlte Hausgeld nicht zur Deckung der Kosten ausgereicht hat).

Worum geht es bei diesem Betrag/dieser Zwangsvollstreckungsunterwerfung gegenüber der Wohnungseigentümergemeinschaft?

Die hier geregelte Zwangsvollstreckung bzgl. des Hausgeldes („Wohngeld" und „Hausgeld" sind inhaltsgleiche Begriffe) erlangt nur Bedeutung, wenn der Käufer (!)zukünftig das von ihm monatlich geschuldete Hausgeld nicht zahlen sollte. Die Klausel bedeutet hingegen nicht, dass der Verkäufer Wohngeldschulden hat. Die Wohnungseigentümergemeinschaft kann mit Hilfe dieser Klausel etwaige zukünftige Hausgeldschulden des Käufers - ähnlich wie aus einem Gerichtsurteilrecht schnell eintreiben/vollstrecken, also ohne ihn langwierig vor Gericht verklagen zu müssen.
Diese vereinfachte Möglichkeit zur Eintreibung ist allerdings der Höhe nach auf Wohngeldschulden für max. 18 Monate begrenzt. Sollte der Käufer also länger als 18 Monate kein Wohngeld zahlen, so müsste die Wohnungseigentümergemeinschaft diese weiteren Wohngeldschuldenvor Gericht einklagen. Die Klausel im Kaufvertrag ändert nichts daran, dass Hausgeld weiterhin immer nur in monatlichen Abschlägen geschuldet wird (also nicht etwa „auf einen Schlag" das Hausgeld für 18 Monate).

Aus gutem Grund verlangen Wohnungseigentümergemeinschaften i.d.R., dass jeder (zukünftige) Wohnungseigentümer eine solche Wohngeld-Zwangsvollstreckungsunterwerfung beurkundet. Eine solche Pflicht kann sich v.a. aus der Gemeinschaftsordnung oder aus Wohnungseigentümerbeschlüssen ergeben, so dass eine solche Klausel regelmäßig vorsorglich im Kaufvertrag aufgenommen werden sollte. Wird dies vergessen, ist der Verwalter berechtigt, seine Zustimmung zur Veräußerung zu verweigern (streitig), vgl. zur Verwalterzustimmung Erläuterung **[63]**. Alle Miteigentümer haben ein Interesse an einer schnell realisierbaren Eintreibbarkeit bei säumigen Hausgeldschuldnern. Solange Hausgeldschulden nicht eingetrieben werden, müssen alle anderen Miteigentümer diese nämlich ansonsten mittragen.

[65] Eintritt des Käufers in Rechte und Pflichten aus der Teilungserklärung, Gemeinschaftsordnung, Beschlüsse, Verwaltervertrag

Bereits ab dem Übergabetag stellen sich die Parteien so, als wäre der Käufer bereits Wohnungseigentümer geworden; rechtlich tritt der Eigentümerwechsel dann mit Eintragung als neuer Eigentümer im Wohnungsgrundbuch ein.
Die Rechte und Pflichten eines Wohnungseigentümers ergeben sich neben dem Wohnungseigentumsgesetz („WEG") im Wesentlichen aus der Teilungserklärung und der der Gemeinschaftsordnung, vgl. zu diesen Begriffen Vertiefendes Wissen zu Erläuterung **[60]**.
Darüber hinaus muss ein Käufer v.a. alle von der Wohnungseigentümerversammlung in der Vergangenheit gefassten Beschlüsse gegen sich gelten lassen. Der Verwalter führt eine sog. **Beschlusssammlung** und hat jedem Wohnungseigentümer oder einem von diesem ermächtigten Dritten Einsicht in die Beschlusssammlung zu geben (§ 24 Abs. 7 S. 8 WEG).

[66] Weitergabepflicht diese Vertragspassage im Falle zukünftiger Veräußerungen durch den Käufer

Wenn der Käufer die gekaufte Wohnung später selbst einmal weiterverkaufen möchte, dann hat er auf die Weitergabe der genannten Pflichten auch an seinen Erwerber zu achten. Hierzu kann er dann einfach die gleichen Vertragsbausteine auch in den späteren Erwerbsvertrag vom dann beauftragten Notar übernehmen lassen.

[67] Interne Ausgleichspflicht der Parteien von Nachzahlungen und Erstattungen

Diese Vertragspassage sorgt für einen gerechten Ausgleich, falls es seitens der Wohnungseigentümergemeinschaft zu Nachzahlungsforderungen oder Erstattungen kommen sollte. Bspw. soll allein der Verkäufer dafür zuständig sein, wenn es betreffend vergangene Jahre zu Erstattungszahlungen (z.B. zu viel gezahltes Hausgeld) oder zu Nachforderungen kommen sollte (z.B. Nachschusspflicht, weil die Kosten höher waren als das vereinnahmte Hausgeld).

[68] Sonderumlagen

Sonderumlagen werden von der Eigentümerversammlung bisweilen beschlossen, wenn für gemeinschaftliche Aufgaben Liquiditätsbedarf besteht, weil die Hausgelder bzw. die Instandhaltungsrücklage dafür nicht ausreichen. Dies kann z.B. der Fall sein, wenn größere Sanierungsarbeiten/Anschaffungen anstehen. Eine Sonderumlage ist eine beschlossene Pflicht der Wohnungseigentümer, einen bestimmten Betrag (zusätzlich zu dem monatlich geschuldeten Hausgeld) an die Wohnungseigentümergemeinschaft zu zahlen. Im Sonderumlagebeschluss werden die Höhe der Zahlung und der Zahlungszeitpunkt (Fälligkeit) festgelegt.

Verkäufer und Käufer vereinbaren im Kaufvertrag untereinander, dass der Käufer nur für solche Sonderumlagezahlungen verantwortlich sein soll, die erst nach dem Beurkundungstage beschlossen und zudem erst nach dem Übergabetag (Teil II. § 5 (1)) zur Zahlung fällig werden. Von etwaigen sonstigen Sonderumlagen hat der Verkäufer den Käufer freizustellen.

[69] Bevollmächtigung

Nach dem Gesetz könnte der Käufer erst ab Eigentumsumschreibung auf ihn im Grundbuch an Eigentümerversammlungen teilnehmen und mit abstimmen. Durch diese Bevollmächtigung wird der Zeitpunkt vorverlagert auf den Übergabetag.

[70] Instandhaltungsrücklage

Die Aufnahme dieser Regelung in einen Kaufvertrag ist mittlerweile überflüssig.

Es handelt sich bei der Instandhaltungsrücklage um die von der Wohnungseigentümergemeinschaft angesammelten Beträge für etwaigen zukünftigen Instandhaltungsbedarf des Gemeinschaftseigentums (Teil des Hausgeldes). Früher musste ein Käufer auf den Kaufpreis in Höhe der vorhandenen Instandhaltungsrücklage keine Grunderwerbsteuer zahlen, so dass der Betrag üblicherweise im Kaufvertrag aufgeführt wurde. Eine Angabe im Kaufvertrag hat sich jedoch seit einem Gerichtsurteil des Bundesfinanzhofs vom 16.09.2020 erübrigt, wonach insoweit keine Grunderwerbsteuerersparnis mehr möglich ist.

Die Instandhaltungsrücklage „klebt" untrennbar am verkauften Wohnungseigentum und geht automatisch mit diesem auf den Käufer über, es ist nicht möglich, dass der Verkäufer/ein sonstiger Wohnungseigentümer sie „herausnimmt". Im Kaufvertrag sind keine Regelungen zur Übertragung der Instandhaltungsrücklage erforderlich. Die Instandhaltungsrücklage gehört zum sog. Verbandsvermögen der Wohnungseigentümergemeinschaft, in das jeder Käufer mit Wohnungserwerb eintritt.

© Dr. Patrick Hollmann. Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urhebergesetztes ist ohne Zustimmung des Autors unzulässig und strafbar. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.