

Hinweise für Verkäufer und Käufer

Für die Abwicklung und den Vollzug eines Grundstückskaufvertrages hat sich in der Praxis ein bestimmtes Verfahren entwickelt. Zur näheren Information und zum Überblick hinsichtlich der Abwicklung eines Grundstückskaufvertrages soll das vorliegende Merkblatt dienen, das gedanklich der Abfolge der einzelnen Schritte zu einem Immobilienerwerb folgt.

I.

Vorbereitungsphase

Vor der Vereinbarung eines Notartermins ist dem Käufer zu empfehlen, das Vertragsobjekt selbst genau zu besichtigen, ggf. eine bautechnische Prüfung durch einen Sachverständigen zu veranlassen. Hierbei aufgedeckte Mängel sollten mit dem Verkäufer besprochen werden und ggf. im Kaufvertrag aufgeführt werden. Für Sachmängel wird im Kaufvertrag regelmäßig die Gewährleistung des Verkäufers ausgeschlossen. Allein Verschlechterungen zwischen Vertragsabschluss und Übergabe des Objektes, die nicht auf eine übliche (Weiter-)Nutzung des Kaufobjektes zurückzuführen sind, hat der Verkäufer zu beseitigen, weil der Käufer das Objekt in dem Zustand kauft, in dem es sich bei Abschluss des Kaufvertrages befindet. Nach der Beurkundung zu Tage tretende Fehler, die bereits vorhanden waren oder sich in Entwicklung befanden – aber noch nicht erkannt wurden – können beim Verkäufer nicht mehr gerügt werden, es sei denn, dieser hätte sie arglistig verschwiegen oder eine Beschaffenheitszusage bzw. Garantie übernommen.

Besonderes Augenmerk sollte der Käufer den Nachrüstspflichten widmen, die sich im Hinblick auf die Energieeinsparverordnungen der zurückliegenden Jahre ergeben (insbesondere Pflichten zur Dämmung von Leitungen, Armaturen und der Obergeschossdecke zum Dachboden, sowie die Außerbetriebnahme von Öl- oder Gaskesseln, die aus der Zeit vor 1978 stammen). Selbst wenn der Verkäufer hiervon noch befreit war, müssen diese Maßnahmen binnen zwei Jahren nach Eigentumswechsel durchgeführt werden. Ab Mai 2014 ist ferner die Vorlage eines „Energieausweises“ spätestens unmittelbar nach der Beurkundung zwingend. Voraussichtlich im Sommer 2019 wird das neue GebäudeEnergieGesetz, mit dem der Bund die noch parallel laufenden Regelungen des Energieeinsparungsgesetzes (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das erneuerbare-Energien-WärmeGesetz (EEWärmeG) zusammenfasst, in Kraft treten. Diese Regelungen – die aktuellen wie die zukünftigen – sind von jedem Gebäudeeigentümer zu beachten.

Desgleichen sollte sich der Käufer insbesondere bei Bauplatzkäufen und beim Kauf jüngerer Immobilien über die Bebaubarkeit, ferner über den Stand der Erschließung und ihrer Abrechnung bei der zuständigen Gemeinde und ggf. Abwasserzweckverbänden sowie sonstigen Versorgungsunternehmen genau informieren. Häufig werden Erschließungsmaßnahmen durchgeführt, jedoch erst zu erheblich späterer Zeit mit dem Eigentümer abgerechnet, so dass latente Belastungen auf dem Grundstück liegen können. Daneben können Zahlungen drohen, wenn konkrete Erschließungsmaßnahmen im betroffenen Gebiet beschlossen, jedoch noch nicht durchgeführt sind.

Daneben empfiehlt es sich, die Grundstücksgrenzen in Natur mit den in der amtlichen Flurkarte eingezeichneten zu vergleichen. Wir können Ihnen gegen Erstattung der anfallenden Gebühren einen Ausdruck aus dem amtlichen Liegenschaftskataster besorgen.

Zwischen Verkäufer und Käufer sollte auch besprochen werden, welche weiteren Gegenstände außer Grundstück, ggf. Gebäude und dessen wesentlichen Bestandteilen mit veräußert werden. In Betracht kommen etwa Mobiliar oder auch der Heizölvorrat in den Tanks. Sämtliche beweglichen Gegenstände sollten im Kaufvertrag gesondert aufgeführt werden unter Angabe des jeweiligen Kaufpreisteils, ggf. unter Bezugnahme auf eine Liste, die als Anlage zur Notarurkunde genommen werden kann.

Finanziert der Käufer den Kaufpreis oder Teile davon mit Hilfe von Fremdmitteln, sollte er die Konditionen des Kreditvertrages und die Auszahlungsvoraussetzungen des Darlehens möglichst frühzeitig mit seinem Kreditinstitut klären. In diesem Fall kann die Bank oder Sparkasse die zur Grundschuldbestellung erforderlichen Unterlagen rechtzeitig an uns übermitteln, so dass die Beurkundung der Grundschuld im gleichen Termin wie der Kaufvertrag durchgeführt werden kann.

Der Verkäufer wirkt an der Absicherung dieser Darlehensmittel zur Finanzierung des Kaufpreises im Wege der Eintragung einer Grundschuld an dem verkauften Grundbesitz mit, dessen Eigentümer er noch ist. Im Kaufvertrag bevollmächtigt der Verkäufer in der Regel den Käufer, die Grundschuldbestellung auch in seinem Namen zu beurkunden; eine persönliche Haftung für den Grundschuldennennbetrag oder Kosten geht er dabei nicht ein. Die Darlehenssumme darf (bis zur Höhe des Kaufpreises) nur an den Verkäufer bzw. dessen Bank ausgezahlt werden zur Erfüllung der Kaufpreisschuld. Ein Einsatz der Finanzierungsmittel für sonstige Zwecke des Käufers (Urlaub, Autofinanzierung etc.) ist also bei dieser zweckgebundenen Finanzierungsvollmacht ausgeschlossen.

Zur Vorbereitung des Kaufvertragsentwurfs wird der Notar sich über den Grundbuchstand informieren. Hieraus ergeben sich für ihn wesentliche Weichenstellungen für die Vertragsgestaltung.

Die Grundbucheinsicht durch den Notar gibt auch Aufschluss über etwa eingetragene Belastungen in Abt. II (Dienstbarkeiten wie Wege- und Leitungsrechte, vertragliche Vorkaufsrechte, Verfügungsbeschränkungen etc.) und Abt. III (Grundschulden und Hypotheken) des Grundbuchs. Nicht personenbezogene Belastungen in Abt. II sind im Regelfall vom Käufer zu übernehmen, einschl. der Verpflichtungen aus den Ihnen zugrunde liegenden Verträgen, über deren Inhalt der Käufer sich Gewissheit verschaffen sollte. Hinsichtlich der Eintragungen in Abt. III des Grundbuchs wird in aller Regel die Löschung aus Mitteln des Kaufpreises im Zuge der Abwicklung des Kaufvertrages veranlasst.

In verschiedenen Bundesländern, insbesondere in Nordrhein-Westfalen, kommt neben den Belastungen in Abt. II und Abt. III des Grundbuchs das Vorliegen einer Baulast in Betracht. Gegenstand solcher Baulasten sind zum Beispiel öffentlich rechtliche Duldungspflichten oder Bebauungsbeschränkungen. Diese Baulasten sind im sog. „Baulastenverzeichnis“ eingetragen, das in der Regel bei der zuständigen unteren Baubehörde geführt wird (Kreisfreie Städte und Kreisverwaltungen). Eine Pflicht des Notars zu dessen Einsicht besteht nicht. Der Käufer sollte sich daher selbst einen Überblick verschaffen. Auf Wunsch können wir auch gern gegen Erstattung der Auslagen das „Baulastverzeichnis“ einzusehen.

Ist der Kaufgegenstand vermietet oder verpachtet, tritt der Käufer kraft Gesetzes in den Mietvertrag ein. Da im Regelfall eine Kündigung des Miet- oder Pachtverhältnisses durch den Käufer oder den Verkäufer aus Anlass eines Verkaufs der Immobilie nicht in Betracht kommt, ist die ausdrückliche Übernahme des Mietvertrages durch den Käufer auch im Verhältnis zum Verkäufer die Regel. Hat der Mieter oder Pächter eine Kautionsleistung geleistet, bleibt der Verkäufer zu deren Erstattung verpflichtet, es sei denn, der Mieter/Pächter entlässt den Verkäufer aus dieser Haftung.

Besonderer Wert muss auf die korrekte Angabe des vereinbarten Kaufpreises und aller sonstigen im Zusammenhang mit dem Kaufvertrag getroffenen Abreden gelegt werden, da anderenfalls der gesamte Vertrag unwirksam sein kann. Dies gilt auch für bereits geleistete Anzahlungen auf den Kaufpreis, die im Vertrag gesondert erwähnt werden müssen.

II. Beurkundung

Vor dem Beurkundungstermin erhalten Sie in der Regel einen Vertragsentwurf übersandt. Sollten sich hierbei Fragen aufwerfen, können Sie diese jederzeit vor der Beurkundung mit uns besprechen bzw. im Rahmen der Beurkundung stellen.

Zur Beurkundung bringen Sie bitte ihren gültigen Personalausweis oder Reisepass mit. Ferner benötigen wir Ihre Steuerident-Nr..

Sind Sie der deutschen (Rechts-)sprache nicht ausreichend kundig, muss ein (nicht mit Ihnen verwandter oder verschwägerter) Dolmetscher die Urkunde in die von Ihnen gewünschte Sprache übersetzen. Sie sollten sich rechtzeitig vor dem Termin um einen solchen Dolmetscher kümmern und die Kostenfrage mit ihm klären.

Sofern Ihnen als Verkäufer Dokumente von Gläubigern vorliegen bzgl. solcher Rechte, die im Rahmen der Kaufvertragsabwicklung zur Löschung gelangen sollen (Löschungsbe- willigung, ggf. auch Grundschuldbrief) können Sie diese vor oder bei der Beurkundung bei uns abgeben. Es hilft auch, z.B. zumindest die Darlehensnummer Ihres bereits zu- rückgezahlten Kredits zu erfahren, da der Schriftverkehr so bei der Bank rascher zuge- ordnet werden kann.

III. Vertragsgestaltung

Ein Grundstückskaufvertrag folgt zum Zwecke der sachgerechten Bearbeitung und Ab- wicklung häufig einer bestimmten Struktur, abgesehen von individuellen Besonderheiten, die mit dem Notar zu erörtern sind. Der Kaufvertrag enthält die schuldrechtlichen Erklä- rungen über den Verkauf der Immobilie sowie die zu dessen Umsetzung erforderlichen dinglichen Rechtsgeschäfte, verbunden mit den für den Vollzug notwendigen Grundbu- cherklärungen (Einigung über den Eigentumsübergang, Eintragung einer Eigentumsvor- merkung sowie deren Löschung bei Eigentumsumschreibung nebst zugehörigen Grund- buchanträgen).

1. Vormerkung

Die Eigentumsvormerkung verhindert, dass der Verkäufer das Vertragsobjekt mehr- fach veräußert oder es nachträglich mit weiteren Grundpfandrechten belastet, oder

dass ein Gläubiger das Vertragsobjekt während der Abwicklungsphase pfändet. Sogar in einer Insolvenz des Verkäufers verleiht sie dem Käufer das Recht, das Grundstück auszusondern, sobald er bezahlt hat. Eine solche Vormerkung ist daher mit Ausnahme besonders gelagerter Fälle einer Grundstücksübertragung – beispielsweise unter engen Verwandten – unverzichtbar. Die Auflassung, d.h. die auf Eigentumsübertragung gerichtete Willenserklärung der Kaufvertragsparteien, darf der Notar erst dann dem Grundbuchamt zum Vollzug vorlegen, wenn der Verkäufer bestätigt hat, dass der Kaufpreis bezahlt ist, oder der Käufer dies durch Bankbeleg nachgewiesen hat. Auf diese Weise sind beide Parteien des Kaufvertrags gesichert: Der Käufer zahlt den Kaufpreis erst dann, wenn die für ihn erforderlichen Sicherheiten in Kraft getreten sind, insbesondere die Eigentumsvormerkung im Grundbuch ranggerecht eingetragen ist. Der Verkäufer verliert das Eigentum an dem Kaufgegenstand nicht, bevor er den Kaufpreis erhalten hat.

2. Kaufpreis

In dem Kaufvertrag wird regelmäßig der Kaufpreis beziffert und seine Fälligkeit geregelt. Im Vordergrund steht die Sicherheit des Käufers vor ungesicherten Vorleistungen. Der Notar unterrichtet den Käufer durch ein Schreiben über den Eintritt sämtlicher Kaufpreisfälligkeitsvoraussetzungen. Zahlt der Käufer den Kaufpreis oder Teile des Kaufpreises, bevor er dieses Schreiben erhalten hat, läuft er Gefahr des Verlustes dieser ungesicherten Vorleistung.

Sofern die zu löschenden Grundpfandrechte (Grundschulden oder Hypotheken) noch Restkreditbeträge des Verkäufers absichern, wird der Gläubiger die erforderlichen Löschungsunterlagen an den Notar nur unter der Treuhandaufgabe übersenden, dass davon lediglich nach Zahlung des Restbetrages in Höhe eines zu beziffrenden Betrages Gebrauch gemacht wird. Diese Rückzahlung des Darlehens erfolgt aufgrund entsprechender Mitteilung durch den Notar im Fälligkeitsschreiben unmittelbar durch den Käufer in Anrechnung auf den Kaufpreis an den Gläubiger, also wirtschaftlich zu Lasten des Verkäufers. Lediglich der nicht zur Lastenfreistellung erforderliche Teil des Kaufpreises wird unmittelbar an den Verkäufer gezahlt.

3. Besitzübergang, Nutzungen und Lasten

Der Besitzübergang erfolgt in der Regel nach Erhalt des vollständigen Kaufpreises. Dies dient der Vermeidung ungesicherter Vorleistung des Verkäufers. Mit dem Besitzübergang gehen die Lasten und die Verkehrssicherungspflicht auf den Käufer über.

4. Sach- und Rechtsmängel

Zu unterscheiden ist die Sachmängelgewährleistung von der Rechtsmängelgewährleistung. Während der Verkäufer den Übergang eines lastenfreien Grundstücks auf den Käufer zusichert – also frei von Rechten Dritter verkauft –, übernimmt er in der Regel für den Zustand des Grundstücks sowie des darauf stehenden Gebäudes keine Gewähr. Dies entspricht üblicher Vertragspraxis und stellt keine sachwidrige Benachteiligung des Käufers dar. Sind dem Verkäufer allerdings wesentliche Sachmängel bekannt, hat er diese offenzulegen, anderenfalls haftet er wegen arglistigen Verschweigens.

5. Kosten

Die Kostenregelung sieht in der Regel vor, dass die Vertragskosten sowie die Grundbuchkosten ebenso wie die anfallende Grunderwerbssteuer vom Käufer zu tragen sind, während die Mehrkosten der Lastenfreistellung bei Notar, Gläubiger und Grundbuchamt der Verkäufer zu übernehmen hat. Vorbehaltlich anderweitiger Vereinbarungen trägt die Kosten der Genehmigung eines vollmachtlos Vertretenen dieser selbst. Zur Vollständigkeit sei jedoch angemerkt, dass für alle Notarkosten kraft Gesetzes eine nicht ausschließbare gesamtschuldnerische Haftung beider Vertragsparteien besteht und alle vertraglichen Regelungen nur die Lastenverteilung im Innenverhältnis betreffen. Die Höhe der Notarkosten für die Beurkundung und den Vollzug eines Grundstückskaufvertrages ist bundeseinheitlich und zwingend ohne Möglichkeit abweichender Individualvereinbarung durch das Gerichts- und Notarkostengesetz (GNotKG) geregelt.

IV. Vollzug

Nach der reinen Beurkundungstätigkeit obliegen dem Notariat im Zusammenhang mit einer Kaufvertragsabwicklung noch eine Vielzahl weiterer Tätigkeiten. So übernimmt es der Notar, die ihm kraft Gesetzes zustehenden Benachrichtigungen durchzuführen. Er überwacht die sachgerechte und richtige Eintragung im Grundbuch von Vormerkung, Grundschuld und Eigentumsumschreibung. Er sorgt für die Einholung aller Bescheinigungen und Genehmigungen und Negativatteste, die zur Abwicklung erforderlich sind und veranlasst unter Übernahme der vollständigen Haftung die Mitteilung der Kaufpreisfälligkeit an beide Vertragsteile. Des Weiteren ist er dafür verantwortlich, dass die Eigen-

tumschreibung erst nach vollständiger Kaufpreiszahlung an den Verkäufer erfolgen darf.

V.

Nachbereitungsphase

Nach der Umschreibung des Eigentums auf den Käufer sollte der Erwerber folgenden Angelegenheiten nachgehen, wobei die nachstehende Aufzählung keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt, insbesondere mit Rücksicht auf individuelle Besonderheiten des Kaufobjektes:

- Pflichten des Grundstückseigentümers im Hinblick auf die Energieeinsparverordnung der zurückliegenden Jahre.
- Anzeige des Eigentumswechsels gegenüber dem Bezirksschornsteinfeger gem. § 1 Abs. 2 Satz 2 Schornsteinfeger-Handwerksgesetz (SchfHWG).
- Anzeige des Eigentumswechsels gegenüber dem Mieter des Kaufobjekts.
- Anzeige des Eigentumswechsels gegenüber dem Verwalter einer Eigentumswohnanlage.
- Anzeige des Eigentumswechsels gegenüber bestehenden Versicherungen, insbesondere gegenüber dem Gebäudesach- und Gebäudehaftpflichtversicherer. Gegebenenfalls Kündigung des bestehenden Versicherungsvertrags innerhalb eines Monats nach Eigentumsumschreibung und Begründung neuer Versicherungsverhältnisse.
- Begründung von Vertragsverhältnissen mit den Versorgern des Kaufobjekts.
- Vorkehrungen zur Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht.
- Ab Sommer 2019: Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes beachten.

Für weitere Erläuterungen stehen Ihnen unsere Mitarbeiter oder die in unserem Hause tätigen Notare gerne zur Verfügung. Wir hoffen, mit diesen Erläuterungen zum Verständnis des Ihnen übermittelten Kaufvertragsentwurfs beigetragen zu haben.