

## Erläuterungen zum notariellen Grundstückskaufvertrag

### I. Vorbemerkung

Der Grundstückskaufvertrag hat für die Beteiligten oft außerordentliche wirtschaftliche Bedeutung. Es handelt sich für viele um einen einmaligen Vorgang („Einmal im Leben“). Die Sicherung beider Vertragsteile ist damit besonders wichtig. Die Aufgabe des Notars ist es, nach den jeweils aktuellen rechtlichen Gegebenheiten eine ausgewogene Absicherung beider Vertragsteile herbeizuführen und unparteiisch die Parteien zu informieren. Er muss beide Vertragspartner vor ungesicherten Vorleistungen schützen und den rechtssicheren, lastenfreien Erwerb der Immobilie sicherstellen. Der Notar kann nicht und muss nicht beurteilen, ob das Geschäft wirtschaftlich für die Beteiligten vorteilhaft ist. Es ist daher Aufgabe des Käufers, das Objekt sorgfältig zu prüfen („Augen auf beim Kauf!“), wenn ihn der Kauf später nicht reuen soll. Dabei sind die folgenden Checklisten hilfreich.

### II. Checkliste Käufer

#### 1. allgemein:

- a. **Lage und Infrastruktur** überprüfen: Verkehrsanbindung, öffentlicher Nachverkehr. Kindergärten, Schulen, Freizeitangebote; Bauprojekte (Straßenbau?)
- b. **Vergleichspreise** ermitteln (Immobilienteil der Zeitung, Maklerangebote, Internetrecherche);
- c. **Baugenehmigung und Baulastenverzeichnis** einsehen. Baulasten können eine Beschränkung der baulichen Nutzung zur Folge haben;
- d. **Grundstücksgröße und -grenzen** mit dem Liegenschaftskataster abgleichen (Auszug aus der Flurkarte beschaffen);
- e. **Stand der Erschließung und deren Abrechnung** prüfen (ggf. Nachfrage bei der Stadt/Gemeinde);
- f. **Bodenverhältnisse** für Bauvorhaben und **Altlasten** abklären (Altlastenregister/ ggf. Rücksprache bei Regierungspräsidium).

#### 2. Grundstückskauf:

- Bebaubarkeit** ermitteln,  
**Bebauungsplan** einsehen, Bauprojekt mit Bauamt oder Architekten klären, ggf. Bauvoranfrage.

### 3. Haus- und Wohnungskauf:

- a. Zustand des Gebäudes durch gründliche Besichtigung ggf. unter Hinzuziehung eines Sachverständigen klären;
- b. Baugenehmigung und ggf. Bauakte einsehen;
- c. Vermietung und Vermietbarkeit beim vermieteten Objekt überprüfen. Gibt es Mietminderungen, ggf. aus welchem Grund? Sämtliche Mietverträge in Kopie vorlegen lassen!
- d. Beim Kauf von Wohnungs-Teileigentum: Vorlage der Teilungserklärung und der Protokolle der Eigentümerversammlung, Einsicht in die Beschluss-Sammlung beim Verwalter, Anfrage beim Verwalter wegen Hausgeldrückständen.
- e. Kauf eines Erbbaurechtes: Eigentumsverhältnisse am Grundstück klären, Einsicht in die Begründungsurkunde, Höhe des Erbbauzinses und dessen Anpassung.

### 4. Bauträgerkaufvertrag:

- Bau- und Ausstattungsbeschreibung prüfen;  
ggf. während der Bauphase und bei der Abnahme einen Sachverständigen hinzuziehen;  
Fertigstellungstermin der Wohnung und des Gesamtprojektes festlegen.

### 5. Steuerliche Folgen klären lassen (bei Vermietung: Abschreibungen, Werbungskosten, Steuervor- und -nachteile klären).

### 6. Finanzierung sichern:

Finanzbedarf ermitteln und Kreditverträge abschließen.

## III. Checkliste Verkäufer

1. Bonität des Käufers prüfen, ggf. Finanzierungsbestätigung einer Bank vorlegen lassen.
2. Steuerfolgen klären (Betriebsvermögen: Problematik der Entnahme, 10- Jahresfrist bei vermieteten Objekten).
3. Bank/ Bausparkasse kontaktieren (wegen evtl. Vorfälligkeitsentschädigung, Übertragung günstiger Darlehen auf Folgeobjekte);
4. bei nicht valutierenden Darlehen: Löschungsbewilligungen und ggf. Grundschuldbriefe bereithalten;
5. bei personenbezogenen dinglichen Rechten (Wohnrecht, Nießbrauch) Zustimmung zum Verkauf sichern bzw. Sterbeurkunden beschaffen.

#### IV. Vertragsentwurf

Ein Notar und die mit ihm verbundenen Rechtsanwälte dürfen in derselben Sache nicht als Rechtsanwalt, also als einseitiger Interessenvertreter tätig gewesen sein (§ 3 Abs. 1 Ziffer 3 Beurkundungsgesetz (BeurkG)). Bei einem Verbrauchervertrag (also zwischen Unternehmer und Verbraucher) müssen zwischen Übersendung des Vertragsentwurfs und der Beurkundung zwei Wochen liegen (§ 17 Abs. 2 a Ziff. 2 BeurkG), um vor übereilten Verträgen zu schützen.

Ein Vertrag, in dem sich ein Vertragsteil zur Übertragung oder zum Erwerb einer Immobilie verpflichtet, bedarf der notariellen Beurkundung (§ 311 b Abs. 1 BGB).

Sämtliche Vereinbarungen der Parteien sind daher in dem notariellen Protokoll festzuhalten. Sollte eine Regelung der Parteien nicht im Protokoll aufgeführt sein, so ist grundsätzlich die Nichtigkeit des Vertrages gegeben. Sämtliche Zahlungen des Käufers sind in diesem Falle ungesichert. Sowohl die Beteiligten als auch der Notar sollten also darauf achten, dass die getroffenen Abreden möglichst sorgfältig im Vertrag aufgenommen werden.

Die Musterverträge beinhalten die typischen Fragestellungen des jeweiligen Rechtsgeschäfts und schaffen daher eine erhöhte Rechtssicherheit. Abweichungen von den Vertragsmustern sind in vielen Fällen möglich. Wir differenzieren mehrere Vertragstypen von Grundstückskaufverträgen, die den jeweiligen Besonderheiten Rechnung tragen:

1. Einfamilienhaus (regelmäßig nicht vermietet).
2. Mehrfamilienhaus (Besonderheit: Vermietung):
3. Wohnungseigentum/Teileigentum (Berücksichtigung der Wohnungseigentümergeinschaft mit Rechten und Pflichten).
4. Bauplatz / vermessene Teilfläche (Fragen der Bebaubarkeit und Vermessung, Schaffung eines Grundstücks im Rechtssinne)
5. Bauträgerkaufvertrag (Kauf- und Bauerrichtungsvertrag).

Es gibt jedoch rechtliche Grenzen, die der Notar bei der Vertragsgestaltung nicht überschreiten darf. So ist eine unangemessene Benachteiligung eines Verbrauchers nicht zulässig (§§ 307 ff. BGB). Bauträgerkaufverträge dürfen keine Bestimmungen enthalten, die zum Nachteil des Verbrauchers von den Vorschriften der Makler- und Bauträgerverordnung abweichen (z.B.: frühere oder ungesicherte Zahlungen, Abweichung vom Ratenplan).



Folgende Punkte müssen vom Notar bei der Gestaltung eines Grundstückskaufvertrages bedacht werden:

## 1. Verkäufer

Die **Personendaten** mit Anschriften, Geburtsdatum und ggf. Güterstand bei Eheleuten müssen festgehalten werden. Die Steuer- Identifikationsnummern müssen ermittelt werden. Eine wichtige Besonderheit gilt für Eheleute, die im gesetzlichen Güterstand leben: Obwohl die Vermögensmassen der Eheleute voneinander getrennt sind, kann ein Ehegatte, wenn das Grundstück nahezu sein ganzes Vermögen ausmacht, nur mit Zustimmung des anderen Ehegatten über das ihm gehörende Grundstück verfügen (§ 1365 BGB).

**Minderjährige und Personen, die unter Betreuung stehen und bei denen Grundstücksgeschäfte einem Einwilligungsvorbehalt (§ 1903 BGB) unterfallen**, müssen gesetzlich vertreten werden, wenn das Geschäft für sie nicht lediglich rechtlich vorteilhaft ist (§ 107 BGB bzw. § 1903 Abs. 3 Satz 1). Hier ist zu beachten, dass auch der Erwerb eines Grundstücks unter bestimmten Umständen als nicht lediglich rechtlich vorteilhaft beurteilt wird, also der gesetzliche Vertreter eingeschaltet werden muss. Für den Fall, dass Eltern ein Grundstück an ihr Kind übertragen wollen (etwa aus steuerlichen Gründen) hat das zur Folge, dass – wie auch in anderen Fällen - eine Genehmigung des Vormundschaftsgerichts eingeholt werden muss.

Die **Nationalität des Verkäufers** ist festzustellen, um herauszufinden, ob ein Dolmetscher benötigt wird (§ 16 Abs.1 BUrkG).

Bei **Veräußerung durch Erben**, die im Grundbuch noch nicht als Eigentümer eingetragen sind, muss ein Erbschein oder ein notarielles Testament mit Eröffnungsvermerk beschafft werden.

Bei **Gesellschaften**, die im Handelsregister eingetragen sind, ist das Register vom Notar einzusehen und festzustellen, wer zur Vertretung der Gesellschaft berechtigt ist.

## 2. Käufer

Auch hier müssen die Personendaten exakt erfasst werden, insbesondere sind die Staatsangehörigkeit und der Güterstand bei Verheirateten zu klären. Die Feststellung des Güterstandes ist in der notariellen Praxis häufig schwierig, denn es ergeben sich aus ausländischem Eherecht häufig beschränkte Möglichkeiten des Eigentumserwerbes.



Oft kann kein Bruchteilseigentum erworben werden, z.B. Erwerb in Errungenschaftsgemeinschaft nach kubanischem Recht (vergl. Aufstellung im Beck'schen Notarhandbuch, 5.Aufl.2009, Teil H Rdn.133). Das Anteilsverhältnis der Käufer ist zu klären (z.B. Bruchteilseigentum 1/2 zu 1/2).

### 3. Kaufgegenstand

Das **verkaufte Grundstück** bzw. die verkaufte Eigentumswohnung muss möglichst präzise bezeichnet werden: Grundbuchblatt, Grundstücksbezeichnung (laut amtlichem Liegenschaftskataster). Der Notar prüft den Grundbuchinhalt und ermittelt die Belastungen, die gelöscht werden müssen und die Belastungen, die vom Käufer mit zu übernehmen sind, Rechte in Abteilung II des Grundbuchs (z.B. Wegerechte, Leitungsrechte und ähnliches). In diesen Fällen sind die Grundbuchbewilligungen zu beschaffen, falls sie nicht beim Verkäufer vorhanden sind.

Ein **Sanierungsvermerk** ist zu beachten und in den Vertrag sind Hinweise auf dessen rechtliche Folgen anzubringen.

Eine erforderliche **Verwalterzustimmung** gem. § 12 WEG ist zu klären, der Nachweis der Verwaltereigenschaft (§ 26 Abs. 4 WEG) zu beschaffen.

**Mit verkaufte Gegenstände**, z.B. Anbauküche, Gartengeräte und Heizöl sind aufzunehmen und der Kaufpreisanteil zu ermitteln wegen der Grunderwerbsteuer. Gleiches gilt für die anteilige Instandhaltungsrücklage bei Wohnungseigentum.

### 4. Kaufpreis und dessen Fälligkeit

Die Kaufpreishöhe ist festzuhalten. Unter Umständen ist eine Aufteilung in den Grundstücks- und Gebäudeanteil vorzunehmen (wegen Abschreibung bei Vermietungsobjekt).

Beim Kauf zwischen zwei Unternehmern kann eine Umsatzsteuerregelung aufgenommen werden.

Die Fälligkeit des Kaufpreises ist mit exaktem Datum festzuhalten. Die Fälligkeitsvoraussetzungen müssen zu diesem Termin gegeben sein:

a. Vorlage sämtlicher Genehmigungen (z.B. Vormundschaftsgericht, Verwalterzustimmung gem. § 12 WEG), Zustimmung des Grundstückseigentümers (§ 5 ErbauRVO), (Zustimmung der Sanierungsbehörde);

b. Verzichtserklärung auf Vorkaufsrecht;

c. Vorlage der Löschungsbewilligungen der Grundpfandgläubiger und Feststellung, dass der Kaufpreis zur Ablösung ausreicht. Das Vorliegen dieser Voraussetzungen ist vom Notar schriftlich zu bestätigen. Danach ist der Kaufpreis vom Käufer direkt an den Verkäufer bzw. die abzulösenden Banken zu zahlen.

Darüber hinaus sollte bei Eigentumswohnung und Einfamilienhaus ggf. die vollständige Räumung als Zahlungsvoraussetzung geregelt werden. Eine Zahlung auf ein Notaranderkonto, also die Abwicklung der Zahlung über den Notar als neutralen Dritten, erfolgt nur in absoluten Ausnahmefällen, wenn ein berechtigtes Interesse der Beteiligten besteht (§ 54 a Abs.2 BÜrkG)

## **5. Sicherung der Leistungserfüllung**

Für die Kaufpreiszahlung ist eine Unterwerfung unter die Zwangsvollstreckung vorzusehen. Aus der Notarurkunde kann der Verkäufer bei Nichtzahlung wie aus einem gerichtlichen Urteil die Zwangsvollstreckung gegen den Käufer betreiben (Ausnahme: Bauträgerkaufvertrag).

Weiterhin können Vertragsstrafenabreden und Schadenersatzregelungen für die Fälle der Nichtzahlung oder nicht pünktlichen Räumung vereinbart werden. Eine Abwicklung über Notar- Anderkonto kann ausnahmsweise erfolgen.

## **6. Übergang von Besitz, Nutzung und Lasten**

Der Besitzübergang erfolgt regelmäßig Zug um Zug gegen vollständige Kaufpreiszahlung.

Regelungen zu vorzeitigen Besichtigungen oder Renovierungen des Käufers sind aufzunehmen (evtl. verbunden mit einer Anzahlung). Mietverhältnisse werden wirtschaftlich zu diesem Datum übernommen (Aufstellung der Verträge, Mieten, Kautionen). Mit Eigentumsumschreibung gehen die Mietverhältnisse rechtlich vollständig auf den Käufer über (§ 566 BGB).

Beim Bauträgerkaufvertrag ist üblicherweise das Datum der Abnahme und Übergabe verbunden. Dann sind etwaige Mängel sorgfältig in einem Protokoll festzuhalten.

## **7. Rechts- und Sachmängel**

Der Verkäufer haftet für Rechtsmängel, auf übernommene Belastungen wurde beim Vertragsgegenstand hingewiesen. Bei gebrauchten Immobilien wird die Sachmängelhaftung regelmäßig ausgeschlossen. Bekannte Mängel müssen im Vertrag festgehalten

werden. Der Verkäufer haftet dann nur noch bei arglistigem Verschweigen eines Mangels.

Beim Verbrauchervertrag, u.U. aber auch bei Verträgen zwischen Unternehmern, ist ein Haftungsausschluss für Lebens-, Körper- und Gesundheitsschäden unzulässig (§ 309 Ziff.7 BGB).

Im Bauträgerkaufvertrag sind Haftungsausschlüsse nur bezogen auf das Grundstück, nicht bezogen auf die Bauleistungen zulässig. Der Bauträger haftet nach dem Werkvertragsrecht für das von ihm erstellte Bauwerk bzw. die von ihm veranlassten Sanierungsarbeiten.

## 8. Auflassung und Auflassungsvormerkung

In einem Kaufvertrag wird in unserem Bereich die **Auflassung** aufgenommen. Dieser Begriff kommt aus dem germanischen Recht. Damals wurden beim Eigentumsübergang „Tür(en) und Tor(e)“ der Gebäude und Scheunen für den Erwerber offen/ aufgelassen (erwähnt im Sachsenspiegel ca. 1230). Es handelt sich bei der Auflassung um die Einigung zwischen Veräußerer und Erwerber, dass das Eigentum auf den Erwerber übergehen soll (§ 925 Abs.1 BGB). Die Auflassung darf nicht unter einer Bedingung erklärt werden (§ 925 Abs.2 BGB). Ausfertigungen und beglaubigte Abschriften erteilt der Notar dem Käufer erst, wenn ihm die vollständige Kaufpreiszahlung nachgewiesen ist.

Zur Sicherung des Eigentumsübergang wird eine Auflassungsvormerkung (§ 883 Abs.1 BGB) bewilligt. Diese hat zur Folge, dass spätere Eintragungen im Grundbuch zu Lasten des Käufers keine Wirkungen entfalten können. Der Verkäufer kann daher faktisch das Grundstück nicht mehr belasten oder veräußern.

## 9. Sonstiges

### a. Kosten und Grunderwerbsteuer

Obwohl das BGB die Kostentragung durch den Käufer regelt (§ 448 Abs.2 BGB), sollte dies ausdrücklich im Vertrag vereinbart werden, ebenso muss die Tragung der Grunderwerbsteuer geregelt werden.

### b. Maklerklausel

Ob eine Regelung zur Verpflichtung zur Tragung der Maklerkosten im Vertrag aufzunehmen ist, ist umstritten. Ich halte dies jedenfalls für erforderlich, wenn der Käufer diese – wie in Hessen üblich- zu tragen hat.

### c. Belastungsvollmacht:

Wenn der Käufer den Kaufpreis finanziert, muss eine Belastungsvollmacht aufgenom-

men werden. Diese regelt, dass der Käufer Grundschulden bestellen darf und beschränkt diese zunächst nur zur Absicherung der Kaufpreiszahlung.

#### **d. Belehrungen**

Der Notar belehrt dann noch über eine Fülle von Rechtsfolgen, die in diesem Skript bereits im Einzelnen behandelt wurden.

### **V. Beurkundung**

Nach Versendung des Vertragsentwurfs erfolgt die notarielle Beurkundung. Dabei überprüft der Notar die Identität der Beteiligten und muss alle Regelungen des Vertrages vorlesen. Er erläutert wesentliche Regelungen und kann von den Beteiligten zu den Regelungen befragt werden. Änderungen, die sich aus der Verhandlung ergeben, können häufig sofort in das Protokoll aufgenommen werden.

### **VI. Vertragsabwicklung**

Nach der Beurkundung erhalten die Beteiligten Abschriften der Urkunde und die notarielle Kostenberechnung. Ebenso informiert der Notar das Finanzamt (Grunderwerbsteuer) und die Gemeinde (Vorkaufsrechtsverzicht). Eine Abschrift erhält der Gutachterausschuss für die Kaufpreissammlung. Weiter bittet der Notar die Gläubiger um Überlassung von Löschungsbewilligungen ihrer Rechte und nimmt ggf. deren Treuhandaufträge entgegen. Der Notar veranlasst die erforderlichen Einträge im Grundbuch (Auflassungsvormerkung) und stellt die Fälligkeit des Kaufpreises zu gegebener Zeit fest.

Nach Kaufpreiszahlung und Zahlung der Grunderwerbsteuer (Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts) kann die Löschung der nicht übernommenen Rechte und die Eigentumsumschreibung im Grundbuch erfolgen.

Zum Schluss prüft der Notar, ob die Eintragungen (rang-)richtig, d.h. dem Vertrag und der eventuell folgenden Grundschuldbestellung entsprechend erfolgten.

Hans-Otto Döll , Rechtsanwalt und Notar  
19. November 2012