

Allgemeines Kundenmerkblatt zu Immobilienkaufverträgen

(Überarbeitete und erweiterte Fassung des Merkblatts von *Krauß*, Immobilienkaufverträge, 9. Aufl.)

Einleitung und Verwendung des Merkblattes:

Es ist vollkommen klar, dass das Merkblatt mit 22 Seiten **sehr umfangreich** ist. Da aber der Abschluss eines Grundstückskaufvertrags vor einem Notar zumeist ein rechtlich bedeutsames Geschäft ist, welches für die meisten Beteiligten nicht alltäglich ist, soll mit dem „Merkblatt“ versucht werden, diejenigen Fragen, die die Beteiligten eines Kaufvertrages häufig beschäftigen, zu beantworten. Da aber wahrscheinlich ist, dass kein Interessierter das gesamte Merkblatt liest, wurde der Versuch unternommen, es **sinnvoll zu gliedern**, nämlich

1. zum einen in die einzelnen Phasen des Verfahrens vom Beginn der Beauftragung bis zum Ende des Vollzuges und weiterhin
2. die Abschnitte II. und III. nach darin wichtigen Fragestellungen
3. den Abschnitt IV. nach den einzelnen Paragraphen des Vertragstextes unter Verwendung von Begriffen und Überschriften, die im Vertragstext wiederzufinden sind.

Nach den Erläuterungen finden sich noch **gesonderte Fragen**.

Zudem findet sich **am Ende ein Stichwortverzeichnis**.

Damit soll jeder, die ihn betreffende Frage schnell beantworten können, ohne das gesamte Merkblatt lesen zu müssen.

Ich hoffe, mit diesen Erläuterungen einen Beitrag zur „Übersetzung“ des in Kaufverträgen notwendig enthaltenen „Juristendeutsch“ in die Alltagssprache zu leisten, und bedanke mich für das entgegengebrachte Vertrauen.

INHALTSVERZEICHNIS

I. Vorbemerkung	4
II. Die Vorbereitungsphase	4
§ 1 Besichtigung des Vertragsobjekts	4
§ 2 Informationen über rechtlichen Zustand	4
1. Bebaubarkeit	4
2. Baulasten	4
3. Erschließungskosten	4
4. Prüfung der Grundstücksgrenzen	5
§ 3 Mitveräußerte Gegenstände, Photovoltaikanlagen	5
§ 4 Kaufpreisfinanzierung	5
§ 5 Grundbuchstand Grundbuchbelastungen	5
§ 6 Zustimmungserfordernisse	6
§ 7 Privat- und öffentlich-rechtliche Vorkaufsrechte	7
§ 8 Nebenabreden: Gefahr der Unwirksamkeit	7
III. Die Vorbereitung und Durchführung der Beurkundung	7
§ 1 Die Vertragsvorbereitung durch den Notar	7
1. Erfassungsbogen	7
2. Aufgaben der Vertragsgestaltung	7
3. Vertragsentwurf und Fragen	7
§ 2 Abstimmung des Beurkundungstermins	8
1. Beurkundungstermin	8
2. Besonderheiten bei Unternehmer-Verbrauchergeschäften	8
§ 3 Geldwäschegesetz	8
§ 4 Identifikation, Ausweispflicht, Steuer-Identifikationsnummer	8
§ 5 Sprachunkundige Beteiligte, Dolmetscher	8
§ 6 Für die Vertragsabwicklung wichtige Dokumente des Verkäufers	8
§ 7 Vorlesen	8
§ 8 Nach der Beurkundung	9
§ 9 Eigentumswechsel	9
§ 10 Die Vertragsgestaltung	9
§ 11 Urkundseingang und Wiedergabe des Grundbuchstandes	9
§ 12 Verkauf	9
§ 13 Kaufpreis	10
1. Übliche Fälligkeitsvoraussetzungen	10
2. Weitere Fälligkeitsvoraussetzungen	10
3. Die sogenannte Fälligkeitsmitteilung	10
4. Von den Beteiligten festzustellende Voraussetzungen	10
5. Wann muss der Käufer nun zahlen?	10

6.	Wie muss der Käufer zahlen?	11
7.	Erfolgt die Zahlung nicht über ein Notaranderkonto?	11
§ 14	Grundbucheintragungen und Absicherung des Eigentumswechsels	12
1.	Eigentumsvormerkung	12
2.	Löschungsbewilligung und -antrag	12
3.	Auflassung	12
§ 15	Finanzierung des Kaufpreises	12
§ 16	Besitzübergang, Sach- und Rechtsmängel, Rechtsverhältnisse zu Dritten	13
1.	Besitzübergang, Nutzungen, Lasten	13
2.	Räumung	14
§ 17	Sach- und Rechtsmängel	14
1.	Rechtsmängel	14
2.	Sachmängel	14
3.	Fremdnutzungsverhältnisse	14
§ 18	Erschließung	15
§ 19	Weitere Bestimmungen	15
1.	Genehmigungen und Vorkaufsrechte	15
2.	Kosten und Steuern	15
3.	Vollzugsvollmachten	16
§ 20	Schlusserklärungen	16
IV. Der Vollzug der Urkunde		16
V. Weitere Merkblätter		16
VI. Gesonderte Fragen		17
1.	Kann sich ein Beteiligter vertreten lassen?	17
2.	Warum fragt der Notar nach dem Familienstand?	17
3.	Der eingetragene Eigentümer ist verstorben oder steht unter Betreuung.	17
4.	Was ist ein Teilflächenvertrag?	17
5.	Was gilt es beim Teilflächenvertrag zu beachten?	18
6.	Was ist zu vereinbaren, wenn der Verkäufer auch nach Abschluss des Vertrages in dem Objekt wohnen bleiben soll?	18
VII. Stichwortverzeichnis		20

I. Vorbemerkung

Der Erwerb einer Immobilie lässt sich systematisch in drei Grundtypen einordnen:

- Kauf eines unbebauten Grundstücks (Bauplatz), z.B. zur Bebauung als Bauherr durch eigene Auftragsvergabe;
- Kauf eines Grundstücks samt aufstehendem (gebrauchten) Gebäude, z.B. Einfamilienhaus, oder einer einzelnen Wohnung, z.B. Eigentumswohnung;
- Kauf einer neu zu errichtenden Bausubstanz (Haus oder Wohnung), sog. Bauträgervertrag.

Beim Bauträgervertrag handelt es sich grundlegend um einen anderen Vertragstyp, der in einem gesonderten Merkblatt beschrieben wird.

II. Die Vorbereitungsphase

§ 1 Besichtigung des Vertragsobjekts

Vor der Vereinbarung eines Notartermins ist dem Käufer zu empfehlen, nicht nur die Infrastruktur in der Umgebung zu erkunden (etwa die Anbindung an Nahverkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten, Beeinträchtigungen durch nahegelegene Lärm- oder Geruchsquellen etc.), sondern auch 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** (→ siehe hierzu Seite 14), so dass nach Beurkundung auftretende Fehler nicht mehr beim Verkäufer gerügt werden können, es sei denn, dieser hätte sie arglistig verschwiegen oder eine Beschaffenheitszusage bzw. gar Garantie übernommen.

§ 2

Informationen über rechtlichen Zustand

1. Bebaubarkeit

Desgleichen sollte sich der Käufer insbesondere bei Bauplatzkäufen über die **Bebaubarkeit** informieren.

2. Baulasten

Mit Ausnahme Bayerns kommt neben den im Grundbuch eingetragenen Belastungen das Vorliegen von **Baulasten** in Betracht.

Gegenstand solcher Baulasten, die auch ohne ausdrückliche Erwähnung künftige Eigentümer binden, sind z.B. Duldungspflichten oder Bebauungsbeschränkungen, die im Grundbuch als Dienstbarkeiten in Abteilung II einzutragen wären. Diese werden im sog. „Baulastenverzeichnis“, das in der Regel bei der Kreisverwaltungsbehörde geführt wird, eine Pflicht des Notars zu deren Einsicht besteht nicht. Daher ist dem Käufer zu empfehlen, durch die Einholung eines Auszuges aus dem Baulastenverzeichnis im Vorfeld Erkundigungen darüber anzustellen; wie überhaupt beabsichtigte Bebauungen durch den Kaufinteressenten mit der örtlichen Baubehörde auf Genehmigungsfähigkeit überprüft werden sollten. Auch in Bayern können bspw. Abstandsflächen zugunsten eines Nachbargrundstücks durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde übernommen werden und zwar mit Wirkung auch gegen Rechtsnachfolger, so dass diese nicht aus dem Grundbuch ersichtliche Beschränkung nur durch Anfrage beim Bauamt der Stadt/des Landkreises ermittelt werden kann.

3. Erschließungskosten

Ferner sollte sich der Käufer über den Stand der **Erschließung** und ihrer **Abrechnung** bei der zuständigen Gemeinde und ggf. Abwasserzweckverbänden sowie sonstigen Versorgungsunternehmen (Stadtwerken etc.) genau informieren. **Häufig werden Erschließungsmaßnahmen durchgeführt, jedoch erst zu erheblich späterer Zeit mit dem Eigentümer abgerechnet, so dass latente Belastungen auf dem Grundstück liegen.** Zugleich können Zahlungen drohen, wenn konkrete Erschließungsmaßnahmen im betroffenen Gebiet beschlossen, jedoch noch nicht durchgeführt sind. Die hieraus resultierenden künftigen

finanziellen Belastungen können erheblich sein und sollten daher exakt ermittelt werden.

4. Prüfung der Grundstücksgrenzen

Auch empfiehlt es sich, die **Grundstücksgrenzen in Natur mit den in der amtlichen Flurkarte eingezeichneten zu vergleichen.**

§ 3

Mitveräußerte Gegenstände, Photovoltaikanlagen

Frühzeitig sollte zwischen Verkäufer und Käufer auch besprochen werden, **welche weiteren Gegenstände** außer Grundstück, ggf. Gebäude und dessen wesentlichen Bestandteilen **mitveräußert werden.** In Betracht kommen etwa Mobiliar, Vorhänge und Lampen, Auflageteppiche, Einbaumöbel, Gartengegenstände, die Dachantenne, aber auch z.B. der Heizölvorrat in den Tanks. Bei einer größeren Zahl mitveräußerter beweglicher Gegenstände empfiehlt sich die Abfassung einer Liste, welche als Anlage zur Notarurkunde genommen werden kann.

Entfällt auf die mitveräußerten Gegenstände ein **Teil des Kaufpreises** sollte dieser gesondert ausgewiesen werden, da dies die Belastung mit Grunderwerbsteuer sowie die Grundbuchkosten beeinflussen kann. Hierbei könnten jedoch Probleme entstehen, wenn das den Kaufpreis finanzierende Kreditinstitut den Kauf beweglicher Gegenstände nicht mitfinanziert. Häufig wird dann gewünscht, diese Gegenstände einfach nicht mehr in die Urkunde aufzunehmen. Dies kann nicht empfohlen werden, denn:

Alle Gegenstände, die nach dem Willen der der Beteiligten mitverkauft werden, müssen im Kaufvertrag aufgenommen werden. Nur dann besteht auch ein Anspruch des Käufers auf Übereignung; Nebenabreden können unter Umständen zur Unwirksamkeit führen – daran sollte auch der Finanzierer kein Interesse haben. Soll ein Kaufpreis nicht ausgewiesen werden, will der Käufer aber dennoch sicher sein, dass er die Gegenstände vom Verkäufer verlangen kann, müssen die Gegenstände vom Verkäufer – bei im Übrigen gleichbleibendem Kaufpreis – geschenkt werden.

Dies gilt auch für den Mitverkauf einer **Photovoltaikanlage.** Hier muss zudem geklärt werden, wie der Käufer die Anlage übernehmen kann bspw. wie er in den Einspeisevertrag eintreten kann, welche weiteren Verträge (Wartungs-/Versicherungsverträge) bestehen und übernommen werden können, sowie, ob eine noch bestehende Finanzierung des Verkäufers zum Erwerb der Anlage abgelöst oder übernommen werden muss. Im Übrigen sind steuerliche Fragen damit verbunden, da es sich bei der Einspeisung um eine Lieferung nach dem Umsatzsteuergesetz handelt.

§ 4

Kaufpreisfinanzierung

Finanziert der Käufer den Kaufpreis oder Teile davon **mithilfe von Fremdmitteln,** sollte er die Konditionen des Kreditvertrags und die Auszahlungsvoraussetzungen des Darlehens möglichst **frühzeitig,** jedenfalls aber vor Beurkundung des Kaufvertrags mit seinem Kreditinstitut besprechen. In diesem Fall können die zur Grundschuldbestellung erforderlichen Unterlagen rechtzeitig an den Notar übermittelt werden, sodass die **Beurkundung der Grundschuld im gleichen Termin wie der Kaufvertrag** durchgeführt werden kann.

§ 5

Grundbuchstand Grundbuchbelastungen

Zur **Vorbereitung des Kaufvertragsentwurfs** wird sich der Notar über den Grundbuchstand informieren. Hieraus ergeben sich für ihn wesentliche Weichenstellungen für die Vertragsgestaltung. Um das Grundbuch einzusehen, benötigt er eine entsprechende Vollmacht des Eigentümers.

Das Grundbuch gibt Aufschluss über etwa eingetragene **Belastungen in Abteilung II und Abteilung III.**

Hinsichtlich deren Schicksal ist zu differenzieren:

- Häufig handelt es sich um Eintragungen mit lediglich informierendem Charakter, so z.B. beim sog. „Sanierungsvermerk“: Dieser weist darauf hin, dass das Grundstück in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegt mit der Folge, dass der zu schließende Kaufvertrag (wie auch

spätere Grundpfandrechtsbestellungen) der Genehmigung der Sanierungsbehörde bedürfen. Diese Genehmigung wird der Notar einholen. Solche Vermerke werden durch die Sanierungsbehörde erst dann gelöscht, wenn die Sanierungssatzung förmlich aufgehoben ist.

- Nicht selten anzutreffen sind ferner Eintragungen, die eine allgemeine, grundstücksbezogene Pflicht zur Duldung oder Unterlassung zum Gegenstand haben, sog. „Grunddienstbarkeiten“ oder „beschränkt persönliche Dienstbarkeiten“. Es handelt sich etwa um Wegerechte, Leitungsrechte, Verpflichtungen zur Duldung einer geringeren Abstandsfläche etc. **Diese müssen in aller Regel bestehen bleiben**, es sei denn, ihr Sicherungszweck hätte sich erledigt, etwa weil der gesicherte Weg aufgrund zwischenzeitlicher Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz nicht mehr benötigt wird.
- **Personenbezogene Rechte** in Abteilung II des Grundbuchs, z.B. Wohnungsrecht, Nießbrauch oder Versorgungsansprüche, **sind jedoch in aller Regel zu löschen, da der Käufer die ungehinderte Nutzung des Gebäudes wünscht**. Je nach Art der eingetragenen Belastung kann diese Löschung durch öffentliche Urkunden (z.B. Sterbeurkunden, sofern der Begünstigte nicht mehr lebt) oder durch notariell zu beglaubigende Löschungsbewilligung erreicht werden. Die Beschaffung dieser Freistellungunterlagen übernimmt der Notar im Auftrag des Verkäufers.
- **Hinsichtlich der Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs** (Grundpfandrechte, d.h. Hypotheken und Grundschulden) **wird in aller Regel ebenfalls die Löschung notwendig sein**. Die finanzierende Bank des Käufers wird darauf bestehen, dass das vom Käufer (z.B. in Ausnutzung der erwähnten Vorwegfinanzierungsvollmacht) zu bestellende Grundpfandrecht selbst eine möglichst günstige Rangstelle erhält. Die dazu notwendigen Löschungs- oder Freigabeerklärungen der bisherigen Gläubiger beschafft ebenfalls der Notar.
- In seltenen Fällen ist dem Käufer anzuraten, das bereits durch den Verkäufer eingetragene Grundpfandrecht zur **Neuvaluierung**, also ohne zugrundeliegende Verbindlichkeiten, zu übernehmen. Dies ist dann der Fall, wenn der Käufer beim selben Kreditinstitut finanziert und das Kreditinstitut sich mit der Wiederverwendung des

eingetragenen Grundpfandrechts einverstanden erklärt. Häufig verlangen nämlich Gläubiger eine zusätzliche notarielle Vollstreckungsunterwerfung in das persönliche Vermögen des Käufers, sodass eine Einsparung von Notargebühren mit der Übernahme des Grundpfandrechts nicht mehr verbunden ist; allerdings entfallen die sonst unausweichlichen Kosten der Grundbucheintragung. Wird dieser Weg der lediglich dinglichen Übernahme des Grundpfandrechts (ohne zugrundeliegende Verbindlichkeiten) gewählt, beschafft der Notar eine sog. „Nichtvaluierungserklärung“, d.h. die Bestätigung des Gläubigers, dass das Grundpfandrecht nicht mehr für Verbindlichkeiten des Verkäufers, sondern nurmehr für Verbindlichkeiten des Käufers haftet.

- In noch selteneren Fällen kommt schließlich die Übernahme des Grundpfandrechts mitsamt der zugrundeliegenden Verbindlichkeit, also unter Fortführung des bisherigen Darlehens des Verkäufers durch den Käufer als neuem Schuldner, in Betracht. Diese „echte Schuldübernahme“ bedarf der ausdrücklichen Genehmigung des Gläubigers (Kreditinstitut), die im Regelfall ebenfalls durch den Notar eingeholt wird. Klären Sie jedoch bitte im Vorfeld mit dem Gläubiger ab, ob dieser tatsächlich bereit ist, der Übertragung des Darlehens auf den Käufer zu den bisherigen Konditionen zuzustimmen! Im Fall dieser echten Schuldübernahme wird derjenige Darlehensbetrag, der am Stichtag auf den Käufer übergeht, auf den Kaufpreis angerechnet; lediglich ein etwaiger Restbetrag ist dann unmittelbar an den Verkäufer zu begleichen.

§ 6

Zustimmungserfordernisse

Teilweise unterliegen Grundstücksgeschäfte Zustimmungsvorbehalten. Als solche sind bspw. zu nennen:

- die Genehmigung nach der Grundstücksverkehrsordnung in den neuen Ländern
- die Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz bei Forst- oder Landwirtschaftsflächen
- gerichtliche Genehmigungen bspw. in Betreuungsfällen oder bei Verkauf für unbekannte Erben oder durch Minderjährige

- nach dem BauGB in Sanierungs-, Entwicklungs- oder Umlegungsgebieten,
- Zustimmungen von Verwaltern von Wohneigentumsanlagen

Diese Vorbehalte bewirken mitunter, dass der Vertrag erst mit Vorliegen der Genehmigungen wirksam wird und erst dann vollzogen werden kann.

§ 7

Privat- und öffentlich-rechtliche Vorkaufsrechte

Daneben kann der Vertragsbesitz weiteren Beschränkungen unterliegen, z.B. Vorkaufsrechten. Privatrechtliche Vorkaufsrechte ergeben sich in aller Regel aus dem Grundbuch und können damit bei der Abwicklung beachten werden. Im Übrigen sollte sich der Verkäufer darüber vergewissern, ob er ggf. Vorkaufsrechte beachten muss, um sich nicht ggf. schadensersatzpflichtig zu machen.

Ferner können öffentlich-rechtliche Vorkaufsrechte (bspw. nach dem Baugesetzbuch zugunsten der Gemeinde (im Gebiet eines Bebauungsplanes oder für öffentliche Zwecke)) in Betracht kommen. Ob solche Vorkaufsrechte ausgeübt werden, kann durch den Notar erst nach Beurkundung amtlich geprüft werden: in der Regel ist das Vorliegen einer Nichtausübungserklärung eine der Voraussetzungen der Fälligkeit des Kaufpreises.

§ 8

Nebenabreden: Gefahr der Unwirksamkeit

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

Im Übrigen kann eine zu niedrige Angabe des Kaufpreises wegen der damit verbundenen Auswirkungen auf die Grunderwerbsteuer als Steuerhinterziehung strafbar sein.

Die Berücksichtigung all dieser Punkte stellt keine juristische Förmelerei dar, sondern dient den Vertragsteilen zur interessengerechten Abwicklung des Vertrags.

III.

Die Vorbereitung und Durchführung der Beurkundung

§ 1

Die Vertragsvorbereitung durch den Notar

1. Erfassungsbogen

In der Regel bereitet der Notar auf der Grundlage der Informationen der Beteiligten den Vertragstext vor. Die Übermittlung der Informationen kann bspw. durch die Übersendung des ausgefüllten **Erfassungsbogen für Grundstückskaufverträge**, erfolgen, in dem von den Beteiligten regelmäßig maßgebliche Angaben abgefragt werden. Ein sorgfältiges und exaktes Ausfüllen dieses Fragebogens erleichtert und beschleunigt die Entwurfserstellung erheblich.

2. Aufgaben der Vertragsgestaltung

Die zwingende Einschaltung des Notars soll Gewähr bieten für die **rechtliche Absicherung** der Vertragsbeteiligten und die Umsetzung der Wünsche der Vertragsteile in juristisch korrekte Regelungen. Die oft ebenso wichtigen **wirtschaftlichen Gesichtspunkte**, wie z.B. die betragsmäßige Angemessenheit des Kaufpreises, die Bonität und Zuverlässigkeit des Vertragspartners, kann der Notar jedoch weder garantieren noch darf er von Berufs wegen hierzu sich in den Prozess der Willensbildung der Beteiligten einschalten. **Insbesondere die Preisverhandlungen sind allein Sache der Parteien und sollten vor Beginn des Beurkundungstermins beim Notar abgeschlossen sein.**

3. Vertragsentwurf und Fragen

Vor dem Beurkundungstermin erhalten alle Beteiligten in der Regel einen **Vertragsentwurf** übersandt. Sollten sich hierbei Fragen stellen, können diese jederzeit vor der Beurkundung mit den Mitarbeitern des Notars oder (nach Terminvereinbarung) mit diesem selbst besprochen bzw. im Rahmen der Beurkundung gestellt werden.

§ 2

Abstimmung des Beurkundungstermins

1. Beurkundungstermin

Nachdem der Vertragstext feststeht, kann ein Beurkundungstermin zwischen den Beteiligten und der Kanzlei abgestimmt werden.

2. Besonderheiten bei Unternehmer-Verbrauchergeschäften

Sofern der andere Vertragsbeteiligte als Unternehmer handelt, muss dem Verbraucher eine mindestens vierzehntägige „Prüfungsfrist“ zwischen Übersendung des Entwurfs durch den Notar und Beurkundung zur Verfügung stehen (§ 17 Abs. 2a BeurkG), von der nur in sehr engen Ausnahmefällen abgewichen werden darf, sofern der Zweck der „Wartefrist“ auch ohne Fristablauf gewahrt ist, etwa da der Verbraucher fachkundigen Rat eingeholt hat und die Beschäftigung mit dem Vertragstext und der Investition bereits vor Ablauf der Wartefrist abgeschlossen ist. Die Gründe sind in die Urkunde aufzunehmen.

Auch ist in diesem Fall dafür zu sorgen, dass der Verbraucher die Beurkundung selbst oder durch Personen seines Vertrauens als Bevollmächtigte wahrnehmen, also nicht lediglich den vom anderen Beteiligten bereits beurkundeten Text nachgehen.

§ 3

Geldwäschegesetz

Aufgrund der zunehmenden Verwendung von Immobiliengeschäften zum Zwecke der Geldwäsche unterliegen diese besonderen Anforderungen. Alle Beteiligten werden daher gebeten, die entsprechenden Hinweise auf der Homepage wahrzunehmen und die notwendigen Angaben hierzu zu machen. Mitunter bestehen seitens des Notars Anzeige- und Mitteilungspflichten sowie Beurkundungsverbote.

§ 4

Identifikation, Ausweispflicht, Steuer-Identifikationsnummer

Zur Beurkundung hat jeder Beteiligte bitte entweder einen **gültigen Personalausweis** oder einen **gültigen Reisepass** mit

Meldebescheinigung mitzubringen. Aus dem Personalausweis oder der Meldebescheinigung muss sich die **aktuelle Wohnanschrift** ergeben.

Ferner wird die Steueridentifikations-Nummer (elfstellig, ohne Schrägstriche, also nicht zu verwechseln mit der Einkommensteuernummer Ihres lokalen Finanzamtes) benötigt.

§ 5

Sprachkundige Beteiligte, Dolmetscher

Ist ein Beteiligter der deutschen (Rechts-)sprache nicht ausreichend kundig und kann der Notar nicht selbst übersetzen, **muss ein Dolmetscher die Urkunde in dessen Sprache übersetzen**. Der Dolmetscher darf selbst nicht Beteiligter sein und nicht mit einem der Beteiligten verwandt oder verschwägert sein. Er sollte gerichtlich vereidigt sein; vorgeschrieben ist dies jedoch nicht. Auf Wunsch erhält der Betroffene von ihm auch eine schriftliche Übersetzung des Entwurfs bzw. der Urkunde. Es sollte rechtzeitig vor dem Termin ein Dolmetscher besorgt und auch die Kostenfrage mit ihm geklärt werden.

§ 6

Für die Vertragsabwicklung wichtige Dokumente des Verkäufers

Sofern dem Verkäufer Dokumente von Gläubigern vorliegen bezüglich solcher Rechte, die im Rahmen der Kaufvertragsabwicklung zur Löschung gelangen sollen („Löschungsbewilligung“, ggf. auch „Grundschuldbrief“), können Sie diese vor oder bei Beurkundung dem Notarbüro übergeben; hierdurch werden unnötige Doppelanforderungen dieser Unterlagen vermieden, und in der Regel auch höhere Notarkosten gespart. Es hilft auch, z.B. zumindest die **Darlehensnummer** des bereits zurückgezahlten oder noch abzulösenden Kredites zu erfahren, da der Schriftverkehr so bei der Bank rascher zugeordnet werden kann.

§ 7

Vorlesen

Während der Beurkundung wird der gesamte Text des Kaufvertrags vom Notar vorgelesen. Dies entspricht der gesetzlichen Pflicht und soll dazu dienen, dass zum einen der genaue

Inhalt beiden Vertragsteilen nochmals zu Bewusstsein gelangen kann, zum anderen dazu, dass der Notar die rechtliche Gestaltung in Absprache mit den Beteiligten nochmals prüft und alle erforderlichen Regelungen im Vertrag enthalten sind. **Fragen und Auskünfte können jederzeit während der Beurkundung oder im Anschluss an das Verlesen gestellt bzw. erteilt werden.**

§ 8

Nach der Beurkundung

Nach der Beurkundung erfolgt der Vollzug des Vertrages und dessen Abwicklung durch das Notarbüro.

Selbstverständlich steht Ihnen dieses auch nach der Beurkundungsverhandlung für alle Rückfragen und Informationen im Zusammenhang mit dem Vertrag gern zur Verfügung. Sie erhalten daher zusammen mit der „amtlichen Ausfertigung“ des Vertrages (den Sie gerne auch als pdf per Mail zusätzlich übersandt bekommen) eine Mitteilung darüber, welche Sachbearbeiter für Ihren Vorgang zuständig sind, und wie Sie diese telefonisch erreichen. Bitte halten Sie dazu die Ihnen ebenfalls mitgeteilte Aktenbezeichnung bereit.

§ 9

Eigentumswechsel

Der Eigentumswechsel erfolgt mit der Eintragung des Käufers im Grundbuch. Hierfür sind in der Regel folgende Voraussetzungen nötig:

1. Vorliegen der Erklärung der zuständigen Gemeinde, dass keine Vorkaufsrechte bestehen oder ausgeübt werden,
2. Vorliegen erforderlicher Genehmigungen oder Negativbescheinigungen, dass ein mögliches Genehmigungserfordernis nicht besteht.
3. die Vorlage der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes für Grunderwerbsteuer, die idR. erst erteilt wird, wenn die Grunderwerbsteuer bezahlt wurde.
4. dem Grundbuchamt muss in öffentlicher Form eine Kopie einer Urkunde übermittelt werden, die die Einigung zwischen Käufer und Verkäufer über den Eigentumswechsel

(die sog. Auflassung) enthält sowie die Bewilligung des Verkäufers, dass der Käufer als Eigentümer eingetragen werden soll, verbunden mit dem Antrag dies im Grundbuch eingetragen.

In aller Regel wird der Notar angewiesen, diese Unterlagen erst dann dem Grundbuchamt einzureichen, verbunden mit dem Antrag, den Käufer im Grundbuch eintragen zu lassen, wenn ihm nachgewiesen wurde, dass der Kaufpreis gezahlt wurde. Der Nachweis wird häufig allein dadurch geführt, dass der Verkäufer dies dem Notar schriftlich bestätigt.

§ 10

Die Vertragsgestaltung

Ein Grundstückskaufvertrag berücksichtigt die vorgenannten Umstände und ist zum Zweck der sachgerechten Bearbeitung und Abwicklung häufig nach einem bestimmten Schema aufgebaut:

§ 11

Urkundseingang und Wiedergabe des Grundbuchstandes

Hierbei ist insbesondere Wert zu legen auf die genaue **Angabe der Personalien** der Vertragsteile, also in Bezug auf Name, Vorname, Geburtsdatum, aktuelle Postanschrift.

Der darauffolgende Abschnitt besteht in dem **Sachverhaltsvortrag**, bestehend aus dem aktuellen Grundbuchinhalt des Vertragsbesitzes sowie eventuellen weiteren Beschreibungen, die zum Verständnis des Vorgangs erforderlich und zweckdienlich sind.

§ 12

Verkauf

Im nächsten Abschnitt folgt die **schuldrechtliche Erklärung über den Verkauf**, das **Erwerbsverhältnis**, Angaben zur **Bebauung**, zu weiteren **mitveräußerten Gegenständen** sowie zur Freistellung des Grundbesitzes von im Grundbuch eingetragenen Lasten – sog. **Lastenfreistellung**.

§ 13 Kaufpreis

Sodann wird der Kaufpreis beziffert. Nicht nur beim Erwerb von beweglichen Gegenständen empfiehlt sich die Aufteilung des Kaufpreises. Auch beim Ankauf zur späteren Vermietung sollte eine gesonderte Ausweisung des Grundstücksanteils und des Gebäudeanteils ins Auge gefasst werden. Die jeweiligen Teilbeträge sind maßgeblich für die spätere Abschreibung durch den Käufer (die sich im Fall der Vermietung nur aus dem Gebäudeanteil berechnet).

Weiterhin wird die **Fälligkeit** geregelt. Fälligkeit ist der Zeitpunkt, ab dem der Gläubiger (im Fall des Kaufpreises also der Verkäufer) die Leistung (also den Kaufpreis) vom Schuldner (also dem Käufer) verlangen darf.

1. Übliche Fälligkeitsvoraussetzungen

Bei der Regelung der Fälligkeit steht die Sicherheit des Käufers vor ungesicherten Vorleistungen im Vordergrund.

Übliche Kaufpreisfälligkeitsvoraussetzungen sind, diejenigen mit denen sichergestellt wird, dass der Käufer Eigentümer werden kann. Hierzu ist notwendig:

1. die rangrichtige Eintragung der Eigentumsvormerkung; siehe hierzu auch → Seite 12,
2. das Vorliegen etwa notwendiger gesetzlicher oder privatrechtlicher Genehmigungen, siehe hierzu: → Seite 6
3. bei Grundstücken (nicht Eigentumswohnungen) das Vorliegen einer Bestätigung der Gemeinde, dass ein gesetzliches Vorkaufsrecht nicht besteht oder nicht ausgeübt wird (siehe hierzu → Seite 7) und
4. die Vorlage aller **Unterlagen, die zur Löschung von im Grundbuch eingetragener, durch den Käufer nicht übernommener Rechte nötig sind**, in grundbuchmäßiger Form beim Notar.

2. Weitere Fälligkeitsvoraussetzungen

Hinzu können in besonderen Fällen **weitere Voraussetzungen** treten, z.B. die Verzichtserklärung hinsichtlich privater

Vorkaufsrechte, die Erteilung weiterer Genehmigungen (Betreuungs- oder Familiengericht, Nachlassgericht, Sanierungsausschuss, Hausverwalter bei Eigentumswohnungen, vollmachtlos Vertretene etc.).

3. Die sogenannte Fälligkeitsmitteilung

Mit der Herbeiführung der vorstehenden Voraussetzungen wird in der Regel der Notar beauftragt, der deren Vorliegen den Beteiligten mitteilt. In der Regel muss der Käufer sodann innerhalb einer Frist ab Kenntnis vom Vorliegen dieser Voraussetzungen den Kaufpreis an den Verkäufer zahlen.

4. Von den Beteiligten festzustellende Voraussetzungen

Daneben können mitunter weitere Umstände treten, von denen sich die Beteiligten selbst zu überzeugen haben. Dann beginnt die vereinbarte Frist, innerhalb derer der Käufer den Kaufpreis sodann zahlen muss, erst dann, wenn zusätzlich zum Vorliegen der vom Notar mitzuteilenden Voraussetzungen, auch diese Voraussetzungen eingetreten sind. Dies könnten bspw. sein: die positive Verbescheidung einer bereits gestellten oder binnen kurzer Frist zu stellenden Bauvoranfrage oder einer Baugenehmigung, die Räumung des Objektes durch den Verkäufer oder einen Dritten, der Abschluss bestimmter Baumaßnahmen durch den Verkäufer etc. Sie müssen im Vertrag als Fälligkeitsvoraussetzungen genau bezeichnet werden, auch hinsichtlich des Zeitfensters, nach deren Ablauf ggf. Rücktrittsmöglichkeiten bestehen, um den „Schwebezustand“ zu beenden.

5. Wann muss der Käufer nun zahlen?

Auf keinen Fall sollten Zahlungen geleistet werden, bevor die Fälligkeitsmitteilung des Notars (diese wird in der Regel per Einschreiben übersandt, kann aber auch zusätzlich z.B. per E-Mail übermittelt werden) dem Käufer vorliegt. Der Verkäufer sowie die finanzierende Bank des Käufers – sofern dem Notar bekannt – erhalten einen Abdruck des Fälligkeitsschreibens zur Kenntnisnahme. Soweit weitere Voraussetzungen aufgestellt wurden, muss der Käufer auch nicht vor deren Eintritt zahlen; sonst hätte man auf diese Voraussetzungen auch verzichten können.

6. Wie muss der Käufer zahlen?

Grundsätzlich ist der Kaufpreis direkt vom Käufer an den Verkäufer zu zahlen.

Sofern jedoch die zu löschenden Grundschulden oder Hypotheken noch Restkreditbeträge des Verkäufers absichern, wird der Gläubiger die erforderlichen Unterlagen zur Löschung (Grundschuldbriefe und Löschungsbewilligungen) an den Notar jedoch nur unter einer Treuhandaufgabe übersenden. Danach dürfen die Unterlagen erst verwendet werden, wenn der Restbetrag des Darlehens an den Gläubiger (zurück-)gezahlt wurde. Diese Rückzahlung erfolgt unmittelbar durch den Käufer in Anrechnung auf den Kaufpreis, also wirtschaftlich zu Lasten des Verkäufers – also durch **Ablösung der Restkredite**. Der Notar übersendet hierzu das Schreiben des Gläubigers zusammen mit der Fälligkeitsmitteilung an den Käufer. In diesem hat der Gläubiger den Restbetrag bis zu einem bestimmten Stichtag berechnet. Da es häufig vorkommt, dass der Kaufpreis erst nach diesem Stichtag fällig wird, gibt der Gläubiger zudem einen sogenannten Tageszins an, der für jeden weiteren Tag, den die Zahlung des Restbetrages nach dem Stichtag erfolgt, dem Restbetrag hinzuzurechnen ist.

Beispiel 1

<u>Ablösebetrag berechnet zum 15.02.:</u>	10.000 €
<u>Tageszins ab dem 15.02.:</u>	1,70 €
Zahlung erfolgt 8 Tage nach dem 15.02.	
10.000 € + (8 x 1,70) =	<u>10.013,60 €</u>

Bei dem Tageszins handelt es sich nicht um einen Verzugs- oder einen Strafzins, sondern um den auf Tage berechneten Jahreszins des Darlehens. Der so errechnete Betrag ist an den Gläubiger zu zahlen

Lediglich der nicht zur Lastenfreistellung erforderliche Betrag wird unmittelbar auf das Privatkonto des Verkäufers, das möglichst im Notarvertrag bereits anzugeben und sonst schriftlich nachzureichen ist, überwiesen.

7. Erfolgt die Zahlung nicht über ein Notaranderkonto?

Die Abwicklung der Zahlung über ein **Notaranderkonto** ist nur vorgesehen, wenn durch die Verwahrung des Kaufpreises beim Notar mindestens einem Beteiligten hierdurch mehr Sicherheit gewährleistet werden kann als bei direkter Zahlung an den Verkäufer. Dies ist in aller Regeln nicht der Fall: Würde man bei der vorstehenden Abwicklung noch die Zahlung über das Anderkonto vorsehen, würde der Notar nichts anderes machen als der Käufer, nämlich den Betrag nach Erhalt an den Verkäufer auszahlen. Letztlich würde man dadurch sogar die Zahlungsflüsse durch einen Zusatzschritt verzögern.

Als Fälle eines Anderkontos kommen daher nur Ausnahmefälle in Betracht: Der häufigste ist noch, dass Käufer den Besitz erlangen soll, bevor die Fälligkeitsvoraussetzungen geschaffen sind. Dann kann der Verkäufer die Übergabe davon abhängig machen, dass der Kaufpreis beim Notar hinterlegt wird. Weitere Fälle wären bspw. Verkäufe durch Insolvenzverwalter, Testamentsvollstrecker, versteigerungsbefangene Grundstücke.

Würde ausnahmsweise eine Abwicklung über ein Anderkonto erfolgen, so wird der Kaufpreis zu einem bestimmten Zeitpunkt durch den Käufer beim Notar hinterlegt und dieser angewiesen, den Betrag an den Verkäufer bzw. an, von ihm bestimmte Dritte bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen auszuführen. Diese **Auszahlungsvoraussetzungen** sind zumindest die vorstehenden Fälligkeitsvoraussetzungen sowie weitere Voraussetzungen. Soll also beispielsweise das Grundstück übergeben werden, wenn der Kaufpreis hinterlegt wurde, sieht der Vertrag hierfür vor, dass der Käufer den Kaufpreis innerhalb einer kurzen Frist auf das Anderkonto zahlt, der Verkäufer nach Mitteilung der Einzahlung durch den Notar das Grundstück übergibt und die Auszahlung an den Verkäufer erfolgt, wenn die Voraussetzungen zur Sicherstellung des Eigentumswechsels vorliegen und der Käufer bestätigt hat, dass die Übergabe, derentwegen er ja den Kaufpreis hinterlegt hat, erfolgt ist.

Bei der Abwicklung über ein Notaranderkonto ist zudem zu beachten, dass hierdurch Notarkosten (die sog. Verwahrgebühren) entstehen, die sich nach der Höhe der vom Notar vorzunehmenden Auszahlungsbeträge richten und nichts mit

Kontoführungsgebühren zu tun haben. Kontoführungsgebühren können zusätzlich anfallen.

§ 14

Grundbucheintragungen und Absicherung des Eigentumswechsels

Vorab muss man wissen, dass **das Eigentum an dem Grundstück erst auf den Käufer übergeht, wenn er als Eigentümer im Grundbuch eingetragen wird**, → siehe Seite 9.

1. Eigentumsvormerkung

Unabhängig davon, dass der Verkäufer dazu erst bereit sein wird, wenn er den Kaufpreis erhalten hat, sind hierzu noch weitere Voraussetzungen zu schaffen. Bis zu dem Zeitpunkt, zu dem der Käufer als Eigentümer im Grundbuch eingetragen werden kann, wird für ihn als Sicherheit **Eigentumsvormerkung** (früher oft irreführend „Auflassungsvormerkung“ genannt) im Grundbuch eingetragen, die den Käufer davor schützt, dass der **Verkäufer** (z.B. um den Kaufpreis zweimal zu erhalten) das Vertragsobjekt **mehrfach veräußert** oder es nachträglich **mit weiteren (Grundpfand)Rechten belastet**, oder dass ein Dritter das Vertragsobjekt während der Abwicklungsphase pfändet (z.B. das Finanzamt wegen nicht bezahlter Einkommensteuer des Veräußerers). Ab Eintragung ist der Käufer auch vor der **Insolvenz des Verkäufers** geschützt, da sie ihm das Recht verleiht, das Grundstück „auszusondern“, sobald er bezahlt hat. **Eine solche Vormerkung ist daher – mit Ausnahme besonders gelagerter Fälle einer Grundstücksübertragung unter Verwandten – unverzichtbar.**

Für den Fall, dass der Vertrag nicht umgesetzt werden kann – insbesondere, weil der Kaufpreis nicht gezahlt wird – kann vorgesehen werden, dass der Verkäufer die Vormerkung erleichtert löschen kann. Als Lösung wird die Vormerkung unter eine auflösende Bedingung gestellt. Damit aber der Käufer seinen Schutz nicht ohne Weiteres verliert, ist zu seinem Schutz ein Anhörungsverfahren vorgeschaltet.

2. Löschungsbewilligung und -antrag

Da die Vormerkung ihren Schutzzweck zumeist mit dem Eigentumswechsel erfüllt hat, wird sie mit diesem wieder

gelöscht, was der Käufer auch bereits in der Kaufvertragsurkunde bewilligt und beantragt.

3. Auflassung

Zum endgültigen Vollzug des Eigentumswechsels müssen sich die Beteiligten zunächst darüber einig sein, dass der Käufer Eigentümer werden soll – das BGB spricht hierbei von der **Auflassung**. Obwohl der Käufer seinerseits bei Beurkundung noch gezahlt hat und auch regelmäßig nicht zahlen musste, wird diese in aller Regel bereits in der Notarurkunde erklärt, um zusätzliche und kostenträchtige getrennte Beurkundungen zu ersparen. Da der Käufer aber erst dem Eigentumswechsel zustimmen wird, wenn er den Kaufpreis erhalten hat, wird die ebenfalls in der Urkunde erklärte **Bewilligung des Verkäufers unter die Bedingung gestellt, dass der Notar den Antrag zur Eintragung des Eigentumswechsels stellt, was er jedoch erst vornehmen soll, wenn der Verkäufer bestätigt hat, dass der Kaufpreis bezahlt ist, oder der Käufer dies durch Bankbeleg nachgewiesen hat.**

Durch diese Vorkehrungen werden beide Seiten gesichert: Der Käufer zahlt den Kaufpreis wie vorstehend → siehe Seite 10 erläutert erst dann, wenn die für ihn erforderlichen Sicherheiten in Kraft getreten sind, der Verkäufer verliert das Eigentum nicht, bevor er das Geld erhalten hat.

§ 15

Finanzierung des Kaufpreises

Um dem Käufer die Aufbringung des Kaufpreises zu ermöglichen, ist der Verkäufer in der Regel mit einer vorzeitigen Beleihung des Objekts für Zwecke der finanzierenden Bank des Käufers einverstanden.

Die Absicherung von Darlehensmitteln zur „**Vorwegfinanzierung**“ des Kaufpreises durch den Käufer im Wege der Eintragung einer **Grundschild** am erworbenen Grundbesitz ist das in der Praxis bewährte übliche Verfahren und beinhaltet für keinen Vertragsteil erhöhte Risiken. Nur dadurch kann der „Teufelskreis“ durchbrochen werden, dass der Verkäufer während der Finanzierungsphase noch Eigentümer des Grundstücks ist, die Sicherheit an der Immobilie aber bereits durch den Käufer als künftigen Eigentümer in Anspruch genommen werden

muss, um die Auszahlungsvoraussetzungen seines Kreditinstituts zu erfüllen. Daher wirkt zur Grundschuldbestellung der Verkäufer als Noch-Eigentümer mit, indem er die Eintragung der Grundschuld an seinem Eigentum gestattet und so die Voraussetzung für das finanzierende Kreditinstitut zur Auszahlung des Geldes schafft. Im Kaufvertrag bevollmächtigt (**Belastungsvollmacht**) der Verkäufer in der Regel den Käufer, die Grundschuldbestellung auch in seinem Namen zu beurkunden; eine persönliche Haftung für den Grundschuldennbetrag 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. Sobald der Verkäufer den Kaufpreis erhalten hat und die Grunderwerbsteuer bezahlt ist, steht es dem Käufer frei, etwa noch nicht ausgeschöpfte Darlehensteile zu Bau- oder Renovierungszwecken etc. einzusetzen.

Sollte eine Grundschuldbestellung nicht unmittelbar im Anschluss an die Beurkundung des Kaufvertrages möglich sein, genügt aufgrund der erteilten Vollmacht die Anwesenheit durch einen der Käufer.

§ 16

Besitzübergang, Sach- und Rechtsmängel, Rechtsverhältnisse zu Dritten

1. Besitzübergang, Nutzungen, Lasten

Der **Besitzübergang** erfolgt **in der Regel mit Erhalt des vollständigen Kaufpreises**. Dies dient der Vermeidung ungesicherter Vorleistung des Verkäufers (er würde sonst dem Käufer bereits ermöglichen, das Objekt umzugestalten oder zu nutzen, bevor er Gewissheit hat, dass der Kaufpreis bezahlt werden kann). Ausnahmsweise wird manchmal vereinbart, dass die Übergabe bereits vorher erfolgen soll, wenn der Kaufpreis auf einem Notaranderkonto hinterlegt wird. Gegebenenfalls ist bei Besitzübergang vor Kaufpreiszahlung eine alternative Absicherung des Verkäufers, etwa durch Stellung einer qualifizierten Finanzierungsbestätigung des Kreditinstituts des Käufers oder gar einer Bürgschaft, anzuraten.

Mit der Übergabe, bei der tatsächlich das Grundstück übergeben wird, also insbesondere vorhandene Schlüssel, oder zumindest die Beteiligten sich einig sind, dass der Besitz auf den Käufer übergehen soll, geht auch das **Recht zur Benutzung der Immobilie** (Eigennutzung bzw. Erhalt der Miete) auf den Käufer über sowie die **Pflicht zur Tragung von Kosten und Lasten** (Grundsteuer, Hausgeldumlage an den Verwalter, Verbrauchskosten etc.), und die **Verantwortung für das Objekt** – die sogenannte Verkehrssicherungspflicht –. Er trägt zudem ab der Übergabe die sog. **Gefahr** – damit ist das Risiko gemeint, dass sich die verkauften Gegenstände verschlechtern oder untergehen.

Der Zeitpunkt des Besitzübergangs – er gilt zugleich als steuerrechtlich maßgebender Moment der „Anschaffung“ – ist allerdings nicht identisch mit dem Zeitpunkt des Eigentumsübergangs letzterer setzt die Umschreibung im Grundbuch voraus. Mit dieser Umschreibung können demnach weitere Eintragungen auf Veranlassung des Käufers im Grundbuch erfolgen (z.B. ein Weiterverkauf).

Spätestens bei der Übergabe hat der Verkäufer eines bebauten Grundstücks dem Käufer gemäß dem Gebäudeenergiegesetz einen Energieausweis zu übergeben.

Die Veräußerung eines Grundstücks hat noch weitere Rechtsfolgen, auf die im Zusammenhang hinzuweisen ist. Zum einen unterliegt jedes Grundstück der Grundsteuer (die jedenfalls ab 2025 neu berechnet werden wird!). Steuerschuldner hierfür ist der Eigentümer zu Beginn eines jeden Kalenderjahres, d.h. bei Besitzübergang im laufenden Kalenderjahr muss die anteilige Verrechnung der Grundsteuervorauszahlung zwischen den Vertragsteilen erfolgen, da seitens der Gemeinde die Zurechnung auf den Käufer erst zum 1. Januar des Folgejahres durchgeführt wird. Auch gehen die Gebäudeversicherungen (v.a. die Brandversicherung) kraft Gesetzes auf den Erwerber über, der jedoch innerhalb eines Monats nach der Eigentumsumschreibung (nicht bereits ab Zahlung oder Besitzübergang) kündigen kann. Die Veräußerung ist dem Versicherer unverzüglich anzuzeigen, andernfalls wird der Versicherer von der Leistungspflicht frei, wenn der Versicherungsfall später als einen Monat nach der Veräußerung eintritt. Ferner muss der Erwerber den Eigentumsübergang dem

Bezirksschornsteinfeger (der zur ausschließlichen Wahrnehmung der hoheitlichen Aufgaben im betreffenden Kehrbezirk eingesetzt ist) in Textform mitteilen.

2. Räumung

Hier wird auch die Frage geregelt, in welchem Umfang die Immobilie zu räumen ist – zumeist geräumt, mit Ausnahme mitverkaufter Gegenstände. Sofern die Übergabe ungeräumt erfolgen darf, ist damit nicht gleichgestellt, dass bewegliche Gegenstände mitverkauft werden. Der Unterschied besteht darin, dass der Käufer bei mitverkauften Gegenständen einen Anspruch auf deren Verschaffung hat – sie müssen also bei der Übergabe vorhanden sein (bspw. die Küche). Bei ungeräumter Übergabe heißt dies nur, dass der Verkäufer nicht räumen muss – also bewegliche Gegenstände bei Übergabe vorhanden sein dürfen nicht jedoch müssen, der Käufer somit keinen Anspruch auf das Vorhandensein von beweglichen Gegenständen hat.

Häufig ist die Räumung zusätzliche, nicht durch den Notar zu bestätigende Fälligkeitsvoraussetzung – zumindest für einen erheblichen Teil des Kaufpreises; zusätzlich bzw. alternativ kommt auch die Vereinbarung einer Vertragsstrafe bei verspäteter Räumung in Betracht.

§ 17

Sach- und Rechtsmängel

Zu unterscheiden hierbei ist die **Rechtsmängelgewährleistung** von der **Sachmängelgewährleistung**.

1. Rechtsmängel

Im Hinblick auf Rechtsmängel haftet der Verkäufer dafür, dass er den Übergang von Besitz und Eigentum an dem Grundstück auf den Käufer schuldet, (i.d.R.) frei von Eintragungen im Grundbuch und bis zum Besitzübergang angefallenen öffentlichen und privaten Kosten und Lasten auf den Käufer. Er schuldet im Übrigen i.d.R. jedoch keine Freiheit von Rechten Dritter an dem Grundstück.

2. Sachmängel

Im Hinblick auf die sachliche Beschaffenheit übernimmt der Verkäufer für den Zustand des Grundstücks sowie der darauf stehenden „Alt-“Gebäude in der Regel keine Gewähr. Er haftet demgemäß auch nicht für eine bestimmte Größe des Grundstücks, dessen Qualität oder die Verwendungsmöglichkeit. Dies entspricht üblicher Vertragspraxis und stellt keine sachwidrige Benachteiligung des Käufers dar.

Der Verkäufer haftet aber dennoch, wenn er eine bestimmte Beschaffenheit zugesichert hat. Dies muss aber im Vertrag ausdrücklich geregelt sein.

Weiterhin muss der Verkäufer alle wesentlichen Sachmängel offenlegen, die im bekannt sind, andernfalls haftet er wegen „arglistigen Verschweigens“. Wegen aller Umstände, die dem Käufer spätestens bei Vertragsschluss bekannt sind, kann er später keine Rechte herleiten.

Besonderheiten gelten im Übrigen nur beim Mitverkauf beweglicher Sachen durch einen Unternehmer an einen Verbraucher („Verbrauchsgüterkauf“) und bei sogenannten Serienveträgen, für welche die strengen Regelungen der §§ 305 ff. BGB („allgemeine Geschäftsbedingungen“) gelten.

3. Fremdnutzungsverhältnisse

Ist der Vertragsbesitz vermietet oder verpachtet, tritt der Käufer kraft Gesetzes in die Verträge ein (Kauf bricht nicht Miete). Eine Kündigung kommt daher nur bei den gesetzlich vorgeschriebenen Voraussetzungen, z.B. Eigenbedarf, in Betracht. Im Verhältnis zwischen Verkäufer und Käufer wäre allerdings nach dem Gesetz der Verkäufer zur mietfreien Übereignung verpflichtet, was er (mangels Kündigungsmöglichkeit) schlechterdings nicht leisten kann, so dass die ausdrückliche Übernahme des Mietvertrages auch im Verhältnis zum Verkäufer die Regel ist.

Im Verhältnis zum Mieter/Pächter tritt der Käufer zwar erst mit dem Eigentumswechsel in das Mietverhältnis ein. Zwischen Verkäufer und Käufer wird in Abweichung hiervon aber in der Regel auf den Stichtag des Besitzübergangs zur Abgrenzung

abgestellt, sodass die Rechte und Pflichten ab diesem Zeitpunkt vom Käufer übernommen werden.

Im Übrigen übernimmt der Verkäufer die Gewähr dafür, dass die Immobilie frei von Nutzungsverhältnissen Dritter ist.

§ 18 Erschließung

Anschließend werden Fragen der Erschließung des Grundstücks geregelt. Maßgeblich ist hierbei, ob das Grundstück in dem derzeit bestehenden oder abgerechneten Erschließungszustand verkauft wird, der Verkäufer also für die derzeit vorhandene bzw. abgerechnet Erschließung einsteht – was er in diesem Fall bereits bei der Kaufpreisbildung berücksichtigt haben dürfte – oder ob lediglich eine Zusage dergestalt gemacht wurde, dass die bisher in Rechnung gestellten Beiträge und Kosten bezahlt sind.

Bei einem noch nicht bebauten Grundstück trägt jedoch in jedem Fall der Käufer die sogenannten „Anschlusskosten“, d.h. die Kosten für die unmittelbare Anschließung der zu errichtenden Gebäude an die öffentlichen Netze, sowie etwaige Nacherhebungen auf Erschließungskosten aufgrund höherer baulicher Nutzung im Vergleich zu der bereits vorab abgegoltenen (insbesondere hinsichtlich der Kanalbaukostenbeiträge).

§ 19 Weitere Bestimmungen

1. Genehmigungen und Vorkaufsrechte

Anschließend erfolgen Hinweise zu bestehenden gesetzlichen Genehmigungserfordernissen und Vorkaufsrechten. Da der Verkäufer auf das Bestehen von Vorkaufsrechten keinen Einfluss hat, wird vorgesehen, dass ihm für den Fall der Ausübung eines gesetzlichen Vorkaufsrechts das Recht zusteht, sich von dem Kaufvertrag mit dem Käufer (nicht mit dem Vorkaufsberechtigten) zu lösen, soweit das Vorkaufsrecht ausgeübt wurde.

2. Kosten und Steuern

Die Kostenregelung sieht – entsprechend der gesetzlichen Verteilungsregelung – in der Regel vor, dass die Vertragskosten, die Grundbuchkosten, die Kosten der zur Eintragung im

Grundbuch erforderlichen Erklärungen und ebenso die anfallende Grunderwerbsteuer (je nach Bundesland zwischen 3,5 % – nur noch in Bayern und Sachsen – und bis zu 6,5 %) vom Käufer zu tragen sind, während die Mehrkosten der Lastenfreistellung (Löschung von Belastungen) bei Notar, Gläubiger und Grundbuchamt der Verkäufer zu übernehmen hat. Vorbehaltlich anderweitiger Vereinbarungen trägt die Kosten der Genehmigung des vollmachtlos Vertretenen dieser selbst.

Zur Vollständigkeit sei jedoch angemerkt, dass für alle Notarkosten, aber auch die Gerichtskosten und die Grunderwerbsteuer kraft Gesetzes eine nicht ausschließbare gesamtschuldnerische Haftung beider Vertragsteile 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, samt der hierzu ergangenen Gebührentabelle) geregelt. Aus dem Geschäftswert (Kaufpreis, ggf. erhöht um Hinzurechnungen wie Maklerabreden, Erklärungen zur Finanzierung bei der Übernahme von Grundschulden etc.) wird eine sog. 2,0 Gebühr erhoben, ferner für die Überwachung der Fälligkeitsvoraussetzungen und der Umschreibung des Eigentums eine 0,5 Betreuungsgebühr. Für Vollzugstätigkeiten können weitere Gebühren anfallen, und zwar als „kleine Gebühr“ i.H.v. je 50 € für jede einzuholende behördliche Genehmigung, als „große Vollzugsgebühr“ von wiederum 0,5 aus dem vollen Geschäftswert für kompliziertere Tätigkeiten (Einholung gerichtlicher Genehmigungen, privatrechtlicher Zustimmungen, Vorkaufsrechtsnegativerklärungen von Privatpersonen etc.). Mit einer einheitlichen „großen“ Vollzugsgebühr sind alle davon erfassten anfallenden Tätigkeiten abgegolten, auch die ggf. notwendige Einholung von Lastenfreistellungsunterlagen, die an sich in den Verantwortungsbereich des Verkäufers fällt. Daher wird i.d.R. vorgeschlagen, dass der Verkäufer die „Mehrkosten“ trägt, die durch die Lastenfreistellung ausgelöst werden (auch die sog. Treuhandgebühr, die bei der Übernahme von Ablöseaufträgen der zu löschenden Gläubiger anfällt).

Um Ihnen ein Gespür für die Größenordnung der zu erwartenden Kosten zu geben: Bei einem Kaufpreis von 350.000 € beträgt die 2,0 Beurkundungsgebühr 1.370 €, die beiden häufig anfallenden 0,5-Gebühren (jeweils für Betreuung und Vollzug) je 342,50 €, jeweils zuzüglich Schreib- und Postauslagen und Umsatzsteuer.

Im Falle einer Finanzierung kommen noch Kosten für die Bestellung der Grundschuld hinzu.

3. Vollzugsvollmachten

Die Vollmachten für den Notar und seine Angestellten dienen der Umsetzung des Vertrages.

§ 20 Schlusserklärungen

Die Urkunde wird in der Regel geschlossen mit den Vermerken über erteilte notarielle Hinweise (sog. „Belehrungen“) und die Angabe, wem in der Regel welche Abschriften von dem Vertrag zu erteilen sind.

Mitunter werden auch etwaige Maklergebühren geregelt.

IV. Der Vollzug der Urkunde

Nach der reinen Beurkundungstätigkeit obliegen dem Notarbüro im Zusammenhang mit einer Kaufvertragsabwicklung noch eine Vielzahl weiterer Tätigkeiten; im eigentlichen geht die Arbeit dann „erst richtig los“.

So übernimmt es der Notar, die ihm kraft Gesetzes obliegenden Benachrichtigungen (insbesondere die Übersendung des Vertrages mit Veräußerungsanzeige an das Finanzamt für Grunderwerbsteuer sowie an den Gutachterausschuss zur Kaufpreissammlung) 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 Eigentumsumschreibung erst nach vollständiger Kaufpreiszahlung an den Verkäufer erfolgen darf.

V. Weitere Merkblätter

Wenn Sie ergänzende Fragen haben, stehen weitere Merkblätter zur Verfügung:

- über die Modalitäten der Übergabe und der Abgrenzung zwischen Verkäufer und Käufer: **das Merkblatt „Besitzübergang und Umzug“**.
- zu den Besonderheiten des Erwerbs einer Immobilie in einer Eigentumswohnanlage: **das Merkblatt „die Eigentumswohnung“**,
- zu den Besonderheiten beim Erwerb durch mehrere Personen: **das Merkblatt zum Immobilienerwerb durch mehrere Personen**
- zu den Besonderheiten eines Erbbaurechtes: **das Merkblatt „Erbbaurecht“**
- zu Grundschulden: **das Merkblatt „Grundschuld“**.

Für weitere Erläuterungen stehen Ihnen meine Mitarbeiter und ich gerne zur Verfügung.

VI.

Gesonderte Fragen

1. Kann sich ein Beteiligter vertreten lassen?

Bei Grundstückskaufverträgen kann sich jeder Beteiligte durch andere Personen vertreten lassen. Eine Besonderheit besteht bei Unternehmer-Verbraucher-Geschäften: Vertreter des Verbrauchers darf sich hierbei nur eine Vertrauensperson des Verbrauchers sein.

Hat ein Beteiligter einem Dritten eine Vollmacht erteilt, kann der Bevollmächtigte für ihn den Vertrag schließen. Zum wirksamen Abschluss des Vertrages genügt grundsätzlich eine mündliche oder schriftliche Bevollmächtigung. Zur Umsetzung des Vertrages im Grundbuch genügt allerdings nur eine notarielle Vollmacht. Lag eine solche nicht vor und handelte der Bevollmächtigte „nur“ aufgrund mündlicher oder schriftlicher Vollmacht, muss der von ihm Vertretene den Vertragsschluss nochmals durch Unterzeichnung einer entsprechenden Erklärung bestätigen und dabei seine Unterschrift von einem Notar beglaubigen lassen.

Auch ohne Vollmacht kann ein Dritter einen Beteiligten vertreten (sog. vollmachtlose Stellvertretung). Sofern er nicht eine etwaige Bevollmächtigung behauptet, die in Wahrheit nicht besteht, legt der Stellvertreter offen, dass er keine Vollmacht hat, aber sich bemüht eine Genehmigung des Vertretenen herbeizuführen. In aller Regel wird ein solches Vorgehen im Einklang mit dem Vertretenen erfolgen, der bereits zu erkennen gegeben hat, den Vertrag genehmigen zu werden. Bis zu dieser Genehmigung ist der Vertrag aber noch unwirksam. Auch hier gilt, dass die Genehmigung grundsätzlich mündlich oder schriftlich abgegeben werden kann, für das Grundbuchamt aber nur eine Genehmigung beachtlich ist, bei der der Genehmigende seine Unterschrift von einem Notar hat beglaubigen lassen.

2. Warum fragt der Notar nach dem Familienstand?

Der Güterstand von Verheirateten kann maßgeblich sein für die Frage, ob einzelne Personen allein veräußern können oder die Zustimmung ihres Ehegatten erforderlich ist sowie in welchem Verhältnis Käufer erwerben können. Deshalb sieht der Erfassungsbogen auch Fragen zur Eheschließung vor.

3. Der eingetragene Eigentümer ist verstorben oder steht unter Betreuung.

Ist der im Grundbuch eingetragene Eigentümer verstorben muss der Verkäufer zum einen sein Erbrecht nachweisen. Die reine Behauptung, man sei Erbe, genügt jedenfalls für den Grundbuchverkehr nicht. Der Nachweis kann entweder durch einen Erbschein oder durch notariell errichtetes Testament oder notariell errichteten Erbvertrag, aus denen sich die Erbfolge ergibt, erbracht werden. Die Nachweise sind spätestens bei Beurkundung mitzubringen. Weiterhin ist das Grundbuch zum Schutz des Käufers zu berichtigen.

Ist der Verkäufer rechtlich nicht handlungsfähig, muss dessen Betreuer für ihn handeln. In diesem Fall sind besondere Vorkehrungen erforderlich sind, um zu abzusichern, dass das Eigentum auf den Käufer übergehen kann. Insbesondere bedarf es einer Genehmigung des Betreuungsgerichts, das in diesem Verfahren prüft, ob der Verkauf für den Betreuten wirtschaftlich sinnvoll ist.

4. Was ist ein Teilflächenvertrag?

In aller Regeln werden ganze Flurstücke verkauft, deren Grenzen also bereits feststehen und die so im Liegenschaftskataster eingetragen sind. Manchmal verkauft der Verkäufer aber auch nur einen Teil eines Flurstücks, den die Beteiligten zwar in der Realität durch Bestimmung von Grenzen und Eckpunkten bestimmen können, der aber rechtlich noch nicht existiert, sondern erst durch Aufteilung des ursprünglichen Flurstücks durch einen Vermesser entweder im Wege der Sonderung oder der Teilungsvermessung und Übernahme in das Liegenschaftskataster entsteht.

5. Was gilt es beim Teilflächenvertrag zu beachten?

Beim Verkauf einer unvermessenen Teilfläche wird das Grundstück im Vertrag näherungsweise beschrieben, bspw. indem die wahrscheinliche Quadratmeterzahl angegeben wird und die Grenzen in einen, der Urkunde beigefügten (amtlichen) Lageplan eingezeichnet werden. Es ist daher notwendig dem Notar einen solche Plan einzureichen.

Zu beachten ist ferner, dass bauordnungsrechtlich jedes der Teilgrundstücke vom öffentlichen Straßenland erreicht werden können und auch ein Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz möglich sein muss, außerdem Teilungen durch Gebäude ohne entsprechende Brandschutzvorkehrungen sowie Regelungen zu Abstandsflächen oder Grenzbebauungen nicht möglich sind.

Zu klären ist weiterhin, ob das Grundstück mit der angegebenen Größe geschuldet wird oder vielmehr lediglich die eingezeichnete Lage entscheidend ist sowie, ob bei einem Abweichen der Grundstücksgröße der Kaufpreis angepasst wird. Außerdem muss bestimmt werden, wer die Aufteilung des ursprünglichen Flurstücks besorgt und wer die Kosten dafür trägt.

Im Übrigen unterscheidet sich der Teilflächenverkauf in der Regel nur dadurch von einem üblichen Kaufvertrag, dass der Kaufgegenstand nach der Aufteilung in öffentlicher Urkunde (sog. Nachtragsurkunde) nochmals bestimmt werden muss, da er bei Beurkundung des Notarvertrages rechtlich noch nicht existent war. Hierfür muss dem Notar die Mitteilung des Katasteramtes, dass die Aufteilung in das Liegenschaftskataster übernommen wurde (sog. Fortführungsmitteilung), von den Beteiligten übermittelt wird. Im Anschluss daran wird die Nachtragsurkunde durch die Beteiligten (im Einzelfall in Vertretung durch die Notarangestellten) errichtet. Erst wenn diese Nachtragsurkunde erstellt wurde, kann der Käufer bei Vorliegen der übrigen o.g. Voraussetzungen als Eigentümer im Grundbuch eingetragen werden.

Aufgrund der Tatsache, dass für die Umsetzung des Teilflächenvertrages zwei Urkunden errichtet werden müssen, entstehen hierdurch höhere Notargebühren als in dem Fall, dass das Flurstück schon vor der Beurkundung des Kaufvertrages aufgeteilt wurde.

6. Was ist zu vereinbaren, wenn der Verkäufer auch nach Abschluss des Vertrages in dem Objekt wohnen bleiben soll?

Will der Verkäufer das Objekt verkaufen, aber dort wohnen bleiben und ist der Käufer damit einverstanden, so kann dies vereinbart werden. Hierzu bieten sich folgende Möglichkeiten an:

1. Einerseits ist es möglich dem Verkäufer noch einen Zeitraum zuzubilligen, den er benötigt, um in Ruhe auszuziehen. Hierbei sollte klar geregelt werden, wann dies letztendlich der Fall sein soll, wann also der Käufer die Übergabe verlangen können will – vorausgesetzt, er hat den Kaufpreis gezahlt – und wann der Verkäufer realistischereweise die Übergabe bewerkstelligen kann. Bis zu diesem Zeitpunkt sollte die Kaufpreiszahlung aufgeschoben werden. Naht der Zeitpunkt, hat der Käufer zu zahlen – sofern die übrigen Fälligkeitsvoraussetzungen eingetreten sind – und mit Zahlungseingang der Verkäufer das Grundstück zu übergeben. Soll demgegenüber der Kaufpreis bereits gezahlt werden, bevor der Verkäufer ausgezogen sein muss, kann man auch nach der Kaufpreiszahlung dem Verkäufer ein vorübergehendes Besitzrecht einräumen, das jedoch zu einem bestimmten Zeitpunkt endet. Für diese Zeit kann eine Nutzungsentschädigung vereinbart werden; Verbrauchskosten sind wohl in jedem Fall durch den Verkäufer zu tragen.
2. Soll der Verkäufer auch über eine vorübergehende Nutzung hinaus das Objekt bewohnen können, bietet es sich an, dass zwischen ihm und dem Käufer ein Mietvertrag geschlossen wird. Der Käufer zahlt in diesem Fall den vollen Kaufpreis und der Verkäufer mietet das Objekt zurück. In diesem Fall wäre der Mietvertrag wegen der überragenden Bedeutung der Weiternutzung für den Verkäufer zusammen mit dem Kaufvertrag zu beurkunden. Flankierend kann das Recht des Käufers, die Kündigung wegen Eigenbedarfs auf Lebenszeit des Verkäufers auszuschließen, sodass der Verkäufer – wenn er will und auch sonst keinen Grund zur

Kündigung bietet – das Grundstück auf Lebenszeit bewohnen kann. Zum Schutz vor Insolvenz des Käufers kann der Mietvertrag durch Eintragung eines Wohnrechts im Grundbuch abgesichert werden.

3. Weiterhin denkbar ist, dass der Verkäufer sich auf Lebenszeit ein Wohnungsrecht oder den Nießbrauch an der Immobilie vorbehält. Diese Vorbehalte werden in der Regel bei der Bemessung des Kaufpreises Berücksichtigung gefunden haben, da sie zumeist unentgeltlich vereinbart werden. Diese Form der Weiternutzung stellt für beide Vertragsseiten eine Wette dar: Je nachdem wie hoch der Kaufpreis war und wie lange das Wohnungsrecht oder der Nießbrauch bestehen, ist sie für die eine oder die andere Seite besser – sofern das Recht nicht auf eine bestimmte Lebensdauer begrenzt wird oder eine Nachzahlung des Käufers vorgesehen wird, wenn das Recht vor Ablauf einer bestimmten Lebensdauer nicht mehr ausgeübt werden kann. Für den Käufer ergibt sich der weitere Nachteil, dass diese Rechte zumeist im Grundbuch eingetragen werden, was eine Finanzierung des Kaufpreises oder von Investitionen meist schwierig bis gar unmöglich macht.

VII.
Stichwortverzeichnis

		Erschließung	4
		Erschließungsmaßnahmen	15
A		F	
Ablösung von Restkrediten	11	Fälligkeit	10
Abschreibung	10	Fälligkeitsmitteilung	10
Abstandsfläche	6	Finanzierung des Kaufpreises	5
arglistiges Verschweigen	14	Finanzierungsvollmacht	13
Auflassung	12	Fragen vor und während der Beurkundung	7
Auflassungsvormerkung	12	Fragen zur Eheschließung	17
auflösende Bedingung Vormerkung	12	Fremdnutzungsverhältnisse	14
Aufteilung des Kaufpreises	10		
Aufteilung des Kaufpreises für Grund und Boden	10	G	
		Gebäudeversicherungen	13
B		Gefahrübergang	13
Baulasten	4	Geldwäschevorschriften	8
Baulastenverzeichnis	4	Genehmigung einer vollmachtlosen Vertretung	17
Bauträgervertrag	4	Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz	6
Bebaubarkeit	4	Genehmigung nach der Grundstücksverkehrsordnung	6
Belastungen im Grundbuch	5	Genehmigungen	
Belastungen in der Abwicklungsphase	12	Betreuungsgericht, Familiengericht, Nachlassgericht	6
Belastungsvollmacht	13	nach dem BauGB	7
Beschaffenheitsvereinbarung	14	Grundbuchstand	5
Beschaffung von Freistellungsunterlagen	6	Grundbuchvollmacht	5
Besitzübergang	13	Grunddienstbarkeiten	6
Notaranderkonto	11	Grunderwerbsteuer	15
Betreuer	17	Grundpfandrechte	6
Bewilligung des Verkäufers zum Eigentumswechsel	12	Grundschild	6
Bezirksschornsteinfeger	14	Grundschild für Käuferbank	12
		Grundschildbrief	8
D		Grundsteuer	13
Darlehensnummer	8	Grundstücksgrenzen	5
Dienstbarkeiten	6	Güterstand	17
Dolmetscher	8		
		H	
E		Haftung	
Eigentumsvormerkung	12	Größe, Güte, Verwendungsmöglichkeit	14
Einspeisevertrag	5	Hypothek	6
Energieausweis	13		
Erbnachweis	17		
Erbschein	17		
Erfassungsbogen für Grundstückskaufverträge	7		

	I		notariell errichteter Erbvertrag	17
Insolvenz des Verkäufers		12	notariell errichtetes Testament	17
	K		Notarkosten	
Kauf bricht nicht Miete		14	Betreuungsgebühr	15
Kauf vom Insolvenzverwalter		11	Beurkundung	15
Kauf vom Testamentsvollstrecker		11	Vollzugsgebühr	15
Kaufpreis		10		
Kaufpreisfälligkeitsvoraussetzungen		10		
Kaufpreisfinanzierung			O	
Rangstelle		6	Objektbesichtigung	4
Kontoführungsgebühren		12		
Kosten			P	
gesamtschuldnerische Haftung		15	Personalausweis	8
Kosten des Notaranderkontos		11	Personenbezogene Rechte	6
Kostenverteilung		15	Photovoltaikanlage	5
	L		Finanzierung	5
Lastenfreistellung		9	Umsatzsteuer	5
Kostentragung		15		
Lastenfreistellungsunterlagen		10	R	
Leitungsrechte		6	Räumung	14
Löschungs- oder Freigabeerklärungen Abteilung III		6	Rechtsmängelgewährleistung	14
Löschungsbewilligung Rechte Abteilung II		6	Reisepass	8
Löschungsbewilligungen		8	Rückmietung durch den Verkäufer	18
Löschungserleichterung Vormerkung		12		
	M		S	
Meldebescheinigung		8	Sachmängelgewährleistung	14
Mietfreiheit		14	Sanierungsvermerk	5
Mietvertragsübernahme		14	Schuldübernahme	6
mitveräußerte Gegenstände		5	Sicherstellung des Eigentumswechsels	10
Mitveräußerte Gegenstände			Sprachkundiger	8
Schenkung		5	Sterbeurkunde	6
	N		Steuerhinterziehung	7
Nebenabreden		5, 7	Steueridentifikations-Nummer	8
Neuvaluierung		6		
Nichtvaluierungserklärung		6	T	
Nießbrauch		6	Teilflächenvertrag	17
Nießbrauchsvorbehalt		19	Baurecht	18
Notaranderkonto		11	Beschreibung der Teilfläche	18
Auszahlungsvoraussetzungen		11	Fortführungsmitteilung	18
Sicherungsinteresse		11	Kaufpreisanpassung	18
			Lageplan	18
			Nachtragsurkunde	18
			Treuhandaufgabe	11
			Treuhandgebühr	15

U

Übergang

Pflicht zur Tragung von Kosten und Lasten	13
Recht zur Benutzung der Immobilie	13
Verkehrssicherungspflicht	13
Übernahme des Grundpfandrechts mitsamt der zugrundeliegenden Verbindlichkeit	6
ungesicherte Vorleistung	
Kaufpreiszahlung	10
Verkäufer	13
Ungesicherte Vorleistung	10
Unternehmer	8
Unwirksamkeit	5, 7

V

Verbraucher	8
Verbrauchsgüterkauf	14
Verkauf	9
Vermietetes Objekt	14
Verpachtetes Objekt	14
Verstorbener Eigentümer	17
Vertragsentwurf	7
Vertragsschluss durch Bevollmächtigte	17
Vertrauensperson des Verbrauchers	17

Verwahrgebühren	11
Vollmacht	17
vollmachtlose Stellvertretung	17
Vollmachtsbestätigung	17
Vorbereitungsphase	4
Vorkaufsrechte	7
Vorlagesperre	12
Vorlesepflicht	8
vorübergehende Weiternutzung	18
vorübergehendes Besitzrecht	18
Vorwegfinanzierung	12

W

Wartefrist	8
Wartungs-/Versicherungsverträge	5
Wegerechte	6
Weiternutzung durch den Verkäufer	18
wirtschaftlichen Gesichtspunkte	7
Wohnungsrecht	6
Wohnungsrechtvorbehalt	19

Z

Zustimmungsvorbehalte	6
-----------------------	---