

Immobilienkaufverträge

Merkblatt für Mandanten



Jörg Peter Schmidt

Rechtsanwalt und Notar
Fachanwalt für Familienrecht
Ehe- und Familienrecht · Erbrecht · Miet- und
WEG-Recht · Kaufrecht · Verkehrsrecht

Geschäftsstelle
Meinerzhagen
(Notariat):

Lindenstraße 6
58540 Meinerzhagen
Tel.: 02354 - 5018

Geschäftsstelle
Plettenberg:

An der Lohmühle 11
58840 Plettenberg
Tel.: 02391 - 1814

Mail: kanzlei@kanzlei-schmidt.org
Homepage: www.kanzlei-schmidt.org

I. Vorbemerkung - Die Rolle des Notars beim Immobilienkauf

1. Formzwang

Alle Kaufverträge über Immobilien, seien es unbebaute Grundstücke, bebaute Grundstücke, Eigentumswohnungen oder Erbbaurechte bedürfen nach **§ 311b Abs. 1 BGB** zwingend der **Form der notariellen Beurkundung**. Hierbei handelt es sich um ein im Beurkundungsgesetz geregeltes spezielles Verfahren, bei dem die **Urkunde** den Beteiligten **vorzulesen ist, von den Beteiligten genehmigt und anschließend unterschrieben werden muss** (§ 13 BeurkG). Es ist bei der notariellen Beurkundung, anders als bei der öffentlichen oder notariellen Beglaubigung (§129 BGB), also nicht ausreichend, dass das Schriftstück nur in Gegenwart des Notars unterschrieben wird, sondern das Verlesen ist zwingender und unverzichtbarer Bestandteil des Verfahrens. Ein ohne Einhaltung der Beurkundungsform geschlossener Immobilienkaufvertrag ist nichtig. Auch aus „Vorverträgen“, die ohne Beachtung der notariellen Form geschlossen werden, kann kein Anspruch auf Übereignung einer Immobilie hergeleitet werden.

Der Grund hierfür liegt in der Bedeutung des Geschäftes für die Beteiligten. Der Kauf einer Immobilie ist für viele Menschen das finanziell größte Geschäft in ihrem Leben. Damit Käufer und Verkäufer bei einem so wichtigen Vorgang sachgemäß beraten werden und eine rechtlich einwandfreie Gestaltung und Abwicklung des Vertrags gewährleistet ist, hat der Gesetzgeber zwingend die Form der notariellen Beurkundung vorgesehen. Sie hat **Warnfunktion** und soll vor übereilten Vertragsabschlüssen schützen. Sie hat **Beweisfunktion** (§ 415 ZPO), da die im Zusammenhang mit dem geschlossenen Geschäft getroffenen Vereinbarungen komplett inklusiver aller Nebenabreden und eindeutig in der Urkunde niedergelegt werden müssen. Das Verfahren soll aber auch eine ausreichende **Belehrung der Vertragsparteien** über die Wirkungen der abgegebenen Erklärungen sicherstellen. Letztlich soll der **Notar als neutraler und unabhängiger Berater** aller Parteien für faire und ausgewogene Regelungen sorgen. Voraussetzung für eine ausgewogene Regelung ist aber, dass Käufer und Verkäufer den Notar über alle wesentlichen Umstände des Geschäfts richtig und umfassend informieren. **Nur wenn der Notar über alle Informationen verfügt, kann er einen ausgewogenen und rechtssicheren Vertragsentwurf erstellen**. Zum Zwecke der umfassenden Informationsbeschaffung habe ich daher einen **Datenerfassungsbogen für Immobilienkaufverträge** entwickelt, der die wesentlichen Daten, die für die Entwurfserstellung notwendig sind, abfragt. Ein sorgfältiges und exaktes Ausfüllen dieses Fragebogens erleichtert und beschleunigt die Entwurfserstellung erheblich.

2. Stichwort „ungesicherte Vorleistungen“

Die Aufgabe des Notars erschöpft sich aber nicht im Verlesen der Urkunde, sondern er ist auch dafür verantwortlich, dass das, was in der Urkunde vereinbart ist umgesetzt wird, man spricht insoweit vom **Vertragsvollzug**. Der Notar muss durch das von ihm gewählte Verfahren letztlich **sicherstellen, dass der Verkäufer den Kaufpreis erhält und der Käufer Eigentümer der Immobilie wird** und zwar in dem rechtlichen Zustand, der in der Urkunde vereinbart ist.

Dabei gilt es im Rahmen der Gestaltung des Vertrages sog. „ungesicherte Vorleistungen“ zu vermeiden, was zu regelmäßig zur folgenden Schrittreihenfolge bei der Abwicklung des eines Immobilienkaufvertrages führt:

Zunächst lässt der Notar im Grundbuch in Abt. II eine **Eigentumsvormerkung an rangbereiter Stelle** eintragen. Dadurch wird sichergestellt, dass das Eigentum dem Käufer verschafft werden kann. Das Vertragsobjekt wird durch die Eintragung der Vormerkung für den Käufer quasi reserviert, denn alle Eintragungen die zeitlich nach der Vormerkung erfolgen sind dem Käufer gegenüber unwirksam (§ 883 Abs. 2 BGB). Parallel besorgt der Notar alle noch nicht vorliegenden **Löschungsunterlagen für Rechte die vor der Vormerkung im Grundbuch eingetragen sind** um vom Käufer nicht zu übernehmen sind. Im nächsten Schritt muss der **Verkäufer des Vertragsobjekt räumen**, denn grds. ist der Verkäufer verpflichtet, das Vertragsobjekt geräumt zu übergeben, wenn nicht ausnahmsweise der Käufer im Kaufvertrag von dieser Verpflichtung

befreit ist. Erst wenn die Vormerkung eingetragen ist, notwendige Genehmigungen und Lösungsunterlagen vorliegen und der Verkäufer das Vertragsobjekt geräumt hat, muss **der Käufer den Kaufpreis zahlen**. Mit dem Tage, der dem Eingang des vollständigen Kaufpreises beim Käufer folgt, ist schließlich dem Käufer der **Besitz, sprich der Schlüssel, zu übergeben**. Sobald die Zahlung des Kaufpreises bestätigt ist, beantragt der Notar überdies die **Eigentumsumschreibung im Grundbuch**. Durch diese zeitliche Abfolge ist sichergestellt, dass keine der Vertragsparteien eine ungesicherte Vorleistung erbringt.



Zur näheren Information und zum Überblick hinsichtlich der Abwicklung eines Grundstückskaufvertrags soll das vorliegende »Merkblatt« dienen, das gem. der chronologischen Abfolge der einzelnen Schritte aufgebaut ist und in diesem Zusammenhang auch auf die in den meisten Fällen auftretenden Aspekte eingeht. Es kann und wird die unmittelbare Beratung durch einen Notar in Sonderfällen nicht ersetzen.

Im Anschluss an die allgemeinen Erläuterungen finden Sie einen **Musterkaufvertrag auf der jeweils linken Seite und auf der rechten Seite die dazugehörigen Begriffserklärungen**.

II. 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 **im Kaufvertrag aufgeführt werden**. Für **Sachmängel wird im Kaufvertrag regelmäßig die Haftung (= Gewährleistung) des Verkäufers ausgeschlossen**, 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. Garantie übernommen.

Besonderes Augenmerk sollten Sie den Nachrüstpflichten widmen, die sich im Hinblick auf die **Energieeinsparverordnungen** 2002, 2007, 2009 und 2014 samt späterer Verschärfungen ergeben (insbesondere Pflichten zur Dämmung von Leitungen, Armaturen und der Obergeschossdecke zum Dachboden, sowie die Außerbetriebnahme von Öl- oder Gaskesseln, die älter als 30 Jahre sind). Selbst wenn Ihr Verkäufer hiervon noch befreit war, müssen diese Maßnahmen binnen zwei Jahren nach Eigentumswechsel durchgeführt werden. Seit Mai 2014 ist ferner die **Vorlage eines »Energieausweises«** spätestens unmittelbar nach der Beurkundung zwingend.

Desgleichen sollte sich der Käufer insbesondere bei Bauplatzkäufen über die Bebaubarkeit, ferner 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, sodass **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. Auch empfiehlt es sich, die Grundstücksgrenzen in Natur mit den in der amtlichen Flurkarte eingezeichneten zu vergleichen. Ihr Notar kann Ihnen gegen Erstattung der anfallenden Gebühren einen **Ausdruck aus dem amtlichen Liegenschaftskataster** besorgen.

Frühzeitig sollte zwischen Verkäufer und Käufer auch besprochen werden, welche weiteren **Gegenstände außer Grundstück und Gebäude sowie dessen wesentlichen Bestandteilen mitveräußert werden**. In Betracht kommen etwa Mobiliar, Photovoltaikanlage, Vorhänge und Lampen, Einbaumöbel, Gartengegenstände, die Dachantenne, aber auch z.B. der Heizölvorrat in den Tanks. Alle diese Gegenstände sollten im Kaufvertrag gesondert aufgeführt werden unter Angabe des jeweiligen Kaufpreisteils. Insbesondere beim Vorhandensein einer **Photovoltaikanlage** sind besondere Regelungen, beispielsweise zur Übernahme der Versorgungs- und Wartungsverträge vom Alteigentümer erforderlich. Sollte es sich um eine größere Zahl mitveräußerter beweglicher Gegenstände handeln, empfiehlt sich die Abfassung einer Liste, welche als Anlage zur Notarurkunde genommen werden kann. Bei Ankauf zur späteren Vermietung sollte auch 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) sowie für die Belastung mit Grunderwerbsteuer und Grundbuchgebühren (welche den auf bewegliche Gegenstände entfallenden Kaufpreisanteil nicht umfassen). Eine sorgfältige Klärung kann also Kosten ersparen.

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

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

Neben den im Grundbuch in Abteilung II und Abteilung III eingetragenen Belastungen kann es weitere Beeinträchtigungen des Eigentums in der Form einer **Baulast** geben. Diese Baulasten sind im sog. »**Baulastenverzeichnis**«, das in der Regel bei der Kreisverwaltungsbehörde (Landratsamt bzw. kreisfreie Stadt) geführt wird, eingetragen, eine **Pflicht des Notars zu deren Einsicht besteht nicht**. Um diesem Punkt sollte sich daher der Käufer kümmern.

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. Auch über solche Baulasten sollten ggf. im Vorfeld Erkundigungen angestellt werden, wie überhaupt beabsichtigte Bauungen durch den Kaufinteressenten mit der örtlichen Baubehörde auf Genehmigungsfähigkeit überprüft werden sollten.

Ist der **Vertragsbesitz vermietet oder verpachtet**, tritt der Käufer kraft Gesetzes in den Mietvertrag 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, sofern das Mietverhältnis im Kaufvertrag nicht abgesprochen wird und insoweit eine Beschaffenheitsvereinbarung zwischen den Kaufvertragsparteien getroffen wird, zur mietfreien Übereignung verpflichtet, was er (mangels Kündigungsmöglichkeit) nicht leisten kann.

Daneben kann der Vertragsbesitz weiteren Beschränkungen unterliegen, z.B. Vorkaufsrechten nach § 577 BGB (zugunsten des Mieters, wenn das Objekt in Eigentumswohnungen aufgeteilt wurde und dann verkauft wird); ferner nach dem Baugesetzbuch zugunsten der Gemeinde (im Gebiet eines Bebauungsplanes oder für öffentliche Zwecke). 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.

Weiterhin kommt es vor, dass der im Grundbuch eingetragene Eigentümer verstorben oder rechtlich nicht handlungsfähig ist, sodass besondere Vorkehrungen (Nachweis der Erbfolge durch Erbschein; Bestellung eines Betreuers, der zur Veräußerung der gerichtlichen Genehmigung bedarf, etc.) erforderlich sind.

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.

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 kann die Bank oder Sparkasse die zur Grundschuldbestellung erforderlichen Unterlagen rechtzeitig an mein Notariat übermitteln, sodass die **Beurkundung der Grundschuld im gleichen Termin wie der Kaufvertrag** durchgeführt werden kann. Dies erspart dem Käufer Zeit, Geld (da Rangrücktrittskosten beim Grundbuchamt entfallen) und zusätzlichen Schriftverkehr.

Die Absicherung von Darlehensmitteln zur »**Vorwegfinanzierung**« des Kaufpreises durch den Käufer im Wege der Eintragung einer Grundschuld 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 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. Sobald der Verkäufer den Kaufpreis erhalten hat und die Grunderwerbsteuer bezahlt ist, steht es dem Käufer frei, etwa noch nicht ausgeschöpfte Darlehensanteile zu Bau- oder Renovierungszwecken etc. einzusetzen.

Damit ein Vertragsentwurf erstellt werden kann ist es wichtig, dass uns möglichst direkt alle notwendigen Informationen zur Verfügung gestellt werden, um unnötige Nachfragen zu vermeiden. Aus diesem Grund haben wir einen **Datenerfassungsbogen** entwickelt, der alle wesentlichen Punkte abfragt. Diesen finden Sie auf unserer Homepage unter www.kanzlei-schmidt.org. Gerne können wir Ihnen diesen auch per Mail vorab zukommen lassen. Es handelt sich um eine ausfüllbare pdf.-Datei, die sie einfach am PC ausfüllen und uns anschließend zurücksenden können.

III. Beurkundung

Vor dem Beurkundungstermin erhalten Sie einen **Vertragsentwurf** übersandt. Sollten hier Fragen auftreten, können Sie diese jederzeit vor der Beurkundung mit meinen Mitarbeitern oder (nach Terminvereinbarung) mit mir besprechen bzw. im Rahmen der Beurkundung stellen. Den **Beurkundungstermin stimmen Sie bitte zunächst mit den anderen Beteiligten und anschließend mit meiner Kanzlei ab**. Sofern der andere Vertragsbeteiligte als Unternehmer handelt, muss Ihnen eine mindestens 14-tägige »Prüfungsfrist« zwischen Übersendung des Entwurfs durch das Notariat und Beurkundung zur Verfügung stehen (§ 17 Abs. 2a BeurkG), von der nur in sehr engen Ausnahmefällen abgewichen werden darf. Die Gründe hierfür sind in die Urkunde aufzunehmen. Auch ist in diesem Fall dafür zu sorgen, dass Sie die Beurkundung selbst oder durch Personen Ihres Vertrauens als Bevollmächtigte wahrnehmen, also nicht lediglich den vom anderen Beteiligten bereits beurkundeten Text nachgenehmigen.

Seit 2020 verlangen die verschärften Regeln des Geldwäschegesetzes ferner, dass jede am **Kaufvertrag beteiligte Gesellschaft** vor der Beurkundung dem Notar eine **Dokumentation der Eigentums- und Kontrollstruktur (EKS) in Textform** übermittelt, damit der Notar ermitteln kann, welche natürliche Personen an dieser Gesellschaft wirtschaftlich Beteiligter ist (also über mindestens 25 % der Kapitalanteile oder der Stimmrechte verfügt). **Liegt diese Dokumentation der Eigentums- und Kontrollstruktur nicht vor, darf der Notar nicht beurkunden!** Ein Formblatt zur Darlegung der EKS übersendet der Notar vorab an die Gesellschaft; dem Formular sind je nach Sachlage Auszüge aus dem Transparenzregister, Stimmbindungs-, Beherrschungs- und Treuhandverträge beizufügen. Sie werden durch den Notar archiviert. Tritt eine ausländische Gesellschaft als Käufer von Grundbesitz auf, muss sie sich und die Angaben zu den wirtschaftlich Beteiligten vor Beurkundung im deutschen Transparenzregister eintragen lassen; geschieht dies nicht, besteht ebenfalls ein Beurkundungsverbot!

Aufgrund der Verschärfungen des Geldwäschegesetzes ist auch bei natürlichen Personen ab einem Kaufpreis von 10.000,00 € ein GwG-Fragebogen auszufüllen und vor der Beurkundung dem Notar unterschrieben vorzulegen. Dieser wird ihnen zusammen mit dem Vertragsentwurf übersandt. **Ohne Vorlage des vollständig ausgefüllten und unterschriebenen GwG-Fragebogens, der für jede Vertragspartei auszufüllen ist, muss der Notar aufgrund gesetzlicher Vorgaben die Beurkundung ablehnen.** Es empfiehlt sich daher den Fragebogen unverzüglich nach Erhalt des Vertragsentwurfes zurückzusenden, da meine **Mitarbeiter gehalten sind, Beurkundungstermine erst zu vergeben, wenn der Fragebogen vorliegt.**

Zur Beurkundung bringen Sie bitte Ihren (wenn möglich gültigen) **Personalausweis oder Reisepass** mit. Ferner benötigen wir Ihre Steuerident-Nummer (elfstellig, ohne Schrägstriche, also nicht zu verwechseln mit der Einkommensteuernummer Ihres lokalen Finanzamtes).

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

Sofern Ihnen als Verkäufer Dokumente von Gläubigern vorliegen bezüglich solcher **Rechte aus Abt. II und III**, die im Rahmen der Kaufvertragsabwicklung **gelöscht werden sollen** (»Löschungsbewilligung«, ggf. auch »Grundschuldbrief«), sollten Sie diese vor der Beurkundung in meinem Notariat abgeben; hierdurch werden unnötige Doppelanforderungen dieser Unterlagen vermieden, und Sie sparen sich in der Regel auch höhere Notarkosten. Es hilft auch, zumindest die **Darlehensnummer** Ihres bereits zurückgezahlten Kredites zu erfahren, da der Schriftverkehr so bei der Bank rascher zugeordnet werden kann.

Sofern Sie als Käufer den **Kaufpreis ganz oder teilweise über Bankkredit finanzieren**, bitte ich Sie in Ihrem eigenen Interesse, bei Ihrem Kreditsachbearbeiter die **rechtzeitige**

Übersendung der Grundschuldbestellungs-Unterlagen an mein Notariat zu veranlassen, so dass die Beurkundung der für die Finanzierung unerlässlichen Grundschuld für den gleichen Termin vorbereitet werden kann.

Während der Beurkundung wird Ihnen der gesamte Text des Kaufvertrags vom Notar vorgelesen. Dies entspricht der gesetzlichen Pflicht und soll dazu dienen, dass der genaue Inhalt beiden Vertragsteilen nochmals zu Bewusstsein gelangen kann. Fragen und Auskünfte können jederzeit während der Beurkundung oder im Anschluss an das Verlesen gestellt bzw. erteilt werden.

Selbstverständlich steht Ihnen das Notariat auch nach Beurkundungsverhandlung für alle Rückfragen und Informationen im Zusammenhang mit diesem Vertrag gern zur Verfügung. **Bitte halten Sie aber bei allen Anrufen Ihr Aktenzeichen (50.../..) bereit.**

IV. Vertragsgestaltung

Ein Grundstückskaufvertrag ist zum Zweck der sachgerechten Bearbeitung und Abwicklung häufig nach einem bestimmten Muster aufgebaut:

1. Grundbuchtatbestand (§ 1 des nachstehenden Vertragsmusters)

Der nächste Abschnitt (§ 1 des nachstehenden Vertragsmusters) besteht in dem Sachverhaltsvortrag, bestehend aus dem aktuellen Grundbuchinhalt des Vertragsbesitzes sowie eventuellen weiteren Beschreibungen, die zum Verständnis des Vorgangs erforderlich und zweckdienlich sind. Hier sind auch alle Belastungen des Grundbesitzes in Abt. II und III des Grundbuches aufgezählt.

2. Verkauf, Grundbucheklärungen (§ 2 des nachstehenden Vertragsmusters)

Im nächsten Abschnitt folgt die schuldrechtliche Erklärung über den Verkauf sowie die zu dessen Umsetzung abgegebenen Grundbucheklärungen (Einigung über den Eigentumsübergang, Eintragung einer Eigentumsvormerkung sowie deren Löschung bei Eigentumsumschreibung).

Die **Eigentumsvormerkung** (auch »**Auflassungsvormerkung**« genannt) verhindert, dass der Verkäufer (z.B. um den Kaufpreis zweimal zu erhalten) das Vertragsobjekt mehrfach veräußert oder es nachträglich mit weiteren Grundpfandrechten belastet, oder dass ein Dritter das Vertragsobjekt während der Abwicklungsphase pfändet (z.B. das Finanzamt wegen nicht bezahlter Einkommensteuer des Veräußerers). Sogar in der 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 unter Verwandten unverzichtbar.

Die eigentliche »**Auflassung**«, d.h. Eigentumsumschreibung, wird in einer **Anlage zur Notarurkunde** erklärt, um zusätzliche und kostenträchtige getrennte Beurkundungen zu ersparen. Sie darf jedoch durch den Notar erst dann dem Grundbuchamt vorgelegt werden, wenn der Verkäufer bestätigt hat, dass der Kaufpreis bezahlt ist, oder der Käufer dies durch Bankbeleg nachgewiesen hat. Auf diese Weise sind beide Seiten gesichert: Der Käufer zahlt den Kaufpreis wie nachstehend unter 3. 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.

Die „Technik“ der Ausgliederung der Auflassung, welche ich bei meinen Verträgen verwende nennt sich **Vorlagensperre**. Gegenüber der **getrennt beurkundeten Auflassung** hat sie den Vorteil, dass keine weitere Beurkundung (der Auflassung) notwendig ist. Als weitere Variante der Vertragsgestaltung wird vielfach von Kollegen noch die **Bewilligungslösung** verwandt. Auch hier wird die Auflassung direkt mitbeurkundet, aber die Eintragung des Eigentumswechsels noch nicht bewilligt, sondern der Notar von den Vertragsparteien bevollmächtigt, die Bewilligung zu erklären. Der Nachteil der Bewilligungslösung gegenüber der Vorlagensperre liegt darin, dass im Falle der Insolvenz des Verkäufers die Bewilligungsvollmacht des Notars nach § 117 InsO unwirksam wird

und so in diesem Fall die weitere Abwicklung des Vertrages blockiert ist. Ich halte daher aus Sicherungsgründen die Technik der Vorlagensperre für vorzugswürdig.

3. Kaufpreis (§ 3 des nachstehenden Vertragsmusters)

In diesem Abschnitt ist der **Kaufpreis beziffert** und seine **Fälligkeit geregelt**. Im Vordergrund steht die Sicherheit des Käufers vor ungesicherten Vorleistungen. **Übliche Kaufpreisfälligkeitsvoraussetzungen** sind (1) die **rangrichtige Eintragung** der oben 2. erläuterten **Eigentumsvormerkung**, (2) das Vorliegen einer Bestätigung der Gemeinde, dass ein gesetzliches Vorkaufsrecht nicht besteht oder nicht ausgeübt wird (sog. **Negativattest**) und (3) und die Vorlage aller **Lastenfreistellungsunterlagen in grundbuchmäßiger Form** beim Notar. Hinzu können weitere Voraussetzungen treten, z.B. die Verzichtserklärung hinsichtlich privater Vorkaufsrechte, die Erteilung weiterer Genehmigungen.

Sofern die zu **löschenden Grundpfandrechte** (Grundschulden oder Hypotheken) noch Restkreditbeträge des Verkäufers absichern, wird der Gläubiger die erforderlichen Unterlagen (Grundschuldbriefe und Löschungsbewilligungen) an den Notar nur unter der **Treuhandaufgabe** übersenden, dass davon lediglich nach Zahlung des Restbetrags in Höhe eines zu beziffernden Betrags (bezogen auf einen bestimmten Stichtag, zuzüglich Tageszinsen) 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, also wirtschaftlich zu Lasten des Verkäufers. 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.

Auf keinen Fall sollten Zahlungen geleistet werden, bevor die **Fälligkeitsmitteilung des Notars** (diese wird in der Regel per Einwurf-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.

4. Besitzübergang, Nutzungen und Lasten (§ 4 des nachstehenden Vertragsmusters)

Dieser Urkundsabschnitt regelt den genauen **Zeitpunkt, zu dem das Recht zur Benutzung der Immobilie** (Eigennutzung bzw. Erhalt der Miete) und die **Pflicht zur Tragung von Kosten und Lasten** (Grundsteuer, Hausgeldumlage an den Verwalter, Verbrauchskosten etc.), aber auch die Verantwortung für das Objekt auf den Käufer übergehen. Dieser Zeitpunkt – er gilt zugleich als steuerrechtlich maßgebendes 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).

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). Um den säumigen Käufer nicht besser zu stellen, gehen Lasten und Verkehrssicherung bereits mit dem Eintritt der Kaufpreisfälligkeit über. 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.

Im selben Abschnitt wird auch das **Schicksal bestehender Mietverhältnisse** geregelt. Zwischen Verkäufer und Käufer wird in der Regel auf den Stichtag des Besitzübergangs zur Abgrenzung abgestellt, ab wann dem Käufer der Mietzins zusteht, nicht auf den Eigentumswechsel. Ferner findet sich hier die Regelung, ob und wann der Verkäufer das **Vertragsobjekt zu räumen** hat. Häufig ist die Räumung zusätzliche, nicht durch den Notar zu prüfende Fälligkeitsvoraussetzung;

zusätzlich bzw. alternativ kommt auch die Vereinbarung einer Vertragsstrafe bei verspäteter Räumung in Betracht.

Ferner werden in diesem Abschnitt in der Regel auch **Fragen der Erschließung des Grundstücks** geregelt. Maßgeblich ist hierbei, ob das Grundstück zwischen den Beteiligten als »voll erschlossen« verkauft wurde – dann trägt der Verkäufer das Risiko, dass etwa bereits in Natur erstellte Erschließungsanlagen noch nicht abgerechnet sind – 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).

5. Sach- und Rechtsmängel (§ 5 & § 6 des nachstehenden Vertragsmusters)

Zu unterscheiden hierbei ist die Sachmängelgewährleistung von der Rechtsmängelgewährleistung. Während der Verkäufer den Übergang eines lastenfreien Grundstücks auf den Käufer zusichert, übernimmt er für den Zustand des Grundstücks sowie der darauf stehenden »Alt-«Gebäude in der Regel keine Gewähr. Dies entspricht üblicher Vertragspraxis und stellt keine sachwidrige Benachteiligung des Käufers dar. Besonderheiten gelten nur beim Mitverkauf beweglicher Sachen durch einen Unternehmer an einen Verbraucher (»Verbrauchsgüterkauf«) und bei sogenannten Serienvträgen, für welche die strengen Regelungen der §§ 305 ff. BGB (»allgemeine Geschäftsbedingungen«) gelten. Weiterhin muss der Verkäufer alle wesentlichen Sachmängel offenlegen, die im bekannt sind, andernfalls haftet er wegen »arglistigen Verschweigens«.

Wegen aller Umstände, die Ihnen spätestens bei Vertragsschluss bekannt sind, können Sie jedoch später keine Rechte herleiten.

Ab 01.01.2008 besteht für alle vor 1965 errichtete Wohngebäude, ab 01.07.2008 für jüngere Wohngebäude (und ab 01.01.2009 für gewerbliche oder Bürogebäude) die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises, entweder basierend auf dem typisierten Verbrauch oder auf den technischen Gebäudegegebenheiten, und zwar auf Verlangen des Käufers wie auch auf Verlangen von Mietinteressenten (ab Mai 2014 ist die Vorlage jedenfalls nach Beurkundung stets zwingend). Der Kaufvertrag selbst kann auch ohne solchen Ausweis beurkundet und abgewickelt werden.

6. Finanzierung (§ 9 des nachstehenden Vertragsmusters)

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**; zur Erleichterung erteilt er dem Käufer eine hierauf gerichtete Vollmacht. Eine Gefährdung des Verkäufers ist damit nicht verbunden, da durch entsprechende notarielle Gestaltung sichergestellt wird, dass der Käufer die Finanzierungsmittel lediglich zur Bezahlung des Kaufpreises, nicht aber für sonstige Zwecke (z.B. zur Anschaffung eines neuen Pkw oder zur Finanzierung einer Urlaubsreise) verwenden kann. Es ist dringend empfehlenswert, die Finanzierungsgrundschuld im gleichen Termin notariell zu beurkunden, an dem der Kaufvertrag durch beide Beteiligten unterzeichnet wird; sollte eine spätere Grundschuldbestellung erforderlich sein, genügt aufgrund der erteilten Vollmacht die Anwesenheit durch einen der Käufer.

7. Kosten (§ 12 des nachstehenden Vertragsmusters)

Die Kostenregelung sieht in der Regel vor, dass die Vertragskosten sowie die Grundbuchkosten ebenso wie die anfallende Grunderwerbsteuer (je nach Bundesland zwischen 3,5 % 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. Zur Vollständigkeit sei jedoch angemerkt, dass für alle Notarkosten 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.

V. Vollzug

Nach der reinen Beurkundungstätigkeit obliegen dem Notariat 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 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 Eigentumsumschreibung erst nach vollständiger Kaufpreiszahlung an den Verkäufer erfolgen darf.

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.

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

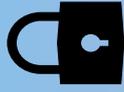
Ich hoffe, mit diesen Erläuterungen einen Beitrag zur »Übersetzung« des in Kaufverträgen notwendig enthaltenen »Juristendeutsch« in die Alltagssprache geleistet zu haben, und bedanke mich für das entgegengebrachte Vertrauen.



J. P. Schmidt
Notar

Immobilienkauf

Ablauf von der Beurkundung bis zum Eigentumsübergang



1.
Schritt

Eigentums- vormerkung

Eintragung einer Eigentums-
vormerkung im Grundbuch zur
Absicherung des Käufers, Sperrung
des Grundbuches

2.
Schritt

Räumung

Räumung des Vertragsobjektes durch den Verkäufer

3.
Schritt

Zahlung des Kaufpreises

Kaufpreiszahlung durch den Käufer

4.
Schritt

Besitzübergabe

Besitzübergabe durch Übergabe aller Schlüssel

5.
Schritt

Eigentums- übergang

Eintragung des neuen Eigentümers im Grundbuch

Kaufvertrag



**Heute, den 10. Mai 2024
erschieden vor mir, dem Notar
Jörg Peter Schmidt
mit dem Amtssitz in Meinerzhagen
in meiner Geschäftsstelle Lindenstraße 6, 58540 Meinerzhagen:**

1. Herr **Max Mustermann**, geb. am 01.01.2000, Musterstraße 1, 99999 Musterstadt, im gesetzlichen Güterstand verheiratet
2. Eheleute Herr **Martin Musterfrau**, geb. a. 01.01.2000 und Frau **Martina Musterfrau**, geb. Mustermann, geb. am 01.01.2001, Musterweg 1, 77777 Musterhausen

Zu 1. genannte Beteiligte werden im Folgenden „**Verkäufer**“, zu 2. genannten Beteiligten werden im Folgenden „**Käufer**“ genannt, auch wenn es sich jeweils um mehrere Personen handelt.

Die Erschienenen wiesen sich zur Gewissheit des Notars aus durch Vorlage ihrer mit Lichtbild versehenen amtlichen Ausweisdokumente.

Die Erschienenen wurden darauf hingewiesen, dass die in dieser Urkunde enthaltenen personenbezogenen Daten einschließlich der Kopien ihrer Ausweisdokumente elektronisch gespeichert und gemäß den gesetzlichen Mitteilungspflichten an öffentliche Stellen oder andere Dritte übermittelt werden.

Der Notar fragte die Erschienenen vor der Beurkundung, ob er oder eine ihm beruflich verbundene Person mit der vorliegenden Angelegenheit bereits außerhalb seiner notariellen Amtstätigkeit vorbefasst war. Dies verneinten die Erschienenen.

Der Notar erläuterte vorab die besonderen Vorschriften des Geldwäschegesetzes und seine in diesem Zusammenhang bestehenden Verpflichtungen, insbesondere zur Ermittlung des wirtschaftlichen Berechtigten. Auf entsprechende Frage des Notars erklärten alle Erschienenen, nachfolgend ausschließlich für eigene Rechnung bzw. für Rechnung der von ihnen Vertretenen zu handeln und hierbei nicht unter Kontrolle eines Dritten zu stehen. Ferner erklärten die Erschienenen keine politisch exponierte Person oder ihr gleichstehende Person im Sinne des § 1 Abs. 12-14 GwG zu sein.

**Beurkundungsgesetz (BeurkG)
§ 9 Inhalt der Niederschrift**

(1) Die Niederschrift muss enthalten

1. die Bezeichnung des Notars und der Beteiligten sowie
2. die Erklärungen der Beteiligten.

Erklärungen in einem Schriftstück, auf das in der Niederschrift verwiesen und das dieser beigelegt wird, gelten als in der Niederschrift selbst enthalten. Satz 2 gilt entsprechend, wenn die Beteiligten unter Verwendung von Karten, Zeichnungen oder Abbildungen Erklärungen abgeben.

(2) Die Niederschrift soll Ort und Tag der Verhandlung enthalten.

**Beurkundungsgesetz (BeurkG)
§ 10 Feststellung der Beteiligten**

(1) Der Notar soll sich Gewissheit über die Person der Beteiligten verschaffen.

(2) In der Niederschrift soll die Person der Beteiligten so genau bezeichnet werden, dass Zweifel und Verwechslungen ausgeschlossen sind.

(3) Aus der Niederschrift soll sich ergeben, ob der Notar die Beteiligten kennt oder wie er sich Gewissheit über ihre Person verschafft hat. Kann sich der Notar diese Gewissheit nicht verschaffen, wird aber gleichwohl die Aufnahme der Niederschrift verlangt, so soll der Notar dies in der Niederschrift unter Anführung des Sachverhalts angeben.

**Gesetz über das Aufspüren von Gewinnen aus schweren Straftaten (Geldwäschegesetz - GwG)
§ 12 Identitätsüberprüfung, Verordnungsermächtigung**

(1) Die Überprüfung der nach § 11 Absatz 4 erhobenen Angaben zum Vertragspartner und gegebenenfalls für diesen auftretende Personen hat bei natürlichen Personen zu erfolgen anhand

1. eines **gültigen amtlichen Ausweises**, der ein Lichtbild des Inhabers enthält und mit dem die Pass- und Ausweispflicht im Inland erfüllt wird, insbesondere anhand eines inländischen oder nach ausländerrechtlichen Bestimmungen anerkannten oder zugelassenen Passes, Personalausweises oder Pass- oder Ausweisersatzes,

**Beurkundungsgesetz (BeurkG)
§ 3 Verbot der Mitwirkung als Notar**

(1) Ein Notar soll an einer Beurkundung nicht mitwirken, wenn es sich handelt um

7. Angelegenheiten einer Person, für die der Notar, eine Person im Sinn der Nummer 4 oder eine mit dieser im Sinn der Nummer 4 oder in einem verbundenen Unternehmen (§ 15 des Aktiengesetzes) verbundene Person außerhalb einer Amtstätigkeit in derselben Angelegenheit bereits tätig war oder ist, es sei denn, diese Tätigkeit wurde im Auftrag aller Personen ausgeübt, die an der Beurkundung beteiligt sein sollen, Der Notar hat vor der Beurkundung nach einer Vorbefassung im Sinne des Satzes 1 Nummer 7 zu fragen und in der Urkunde die Antwort zu vermerken.

**Gesetz über das Aufspüren von Gewinnen aus schweren Straftaten (Geldwäschegesetz - GwG)
§ 1 Begriffsbestimmungen**

(12) Politisch exponierte Person im Sinne dieses Gesetzes ist jede Person, die ein hochrangiges wichtiges öffentliches Amt auf internationaler, europäischer oder nationaler Ebene ausübt oder ausgeübt hat oder ein öffentliches Amt unterhalb der nationalen Ebene, dessen politische Bedeutung vergleichbar ist, ausübt oder ausgeübt hat. Zu den politisch exponierten Personen gehören insbesondere

1. Personen, die folgende Funktionen innehaben:

a) Staatschefs, Regierungschefs, Minister, Mitglieder der Europäischen Kommission, stellvertretende Minister und Staatssekretäre,

b) Parlamentsabgeordnete und Mitglieder vergleichbarer Gesetzgebungsorgane,

c) Mitglieder der Führungsgremien politischer Parteien,

d) Mitglieder von obersten Gerichtshöfen, Verfassungsgerichtshöfen oder sonstigen hohen Gerichten, gegen deren Entscheidungen im Regelfall kein Rechtsmittel mehr eingelegt werden kann,

Variante 1: Verbrauchervertrag nein (= nur Verbraucher oder nur Unternehmer beteiligt)

Die Erschienenen erklärten, im Rahmen des nachfolgenden Rechtsgeschäfts nicht in Ausübung einer gewerblichen oder selbständigen beruflichen Tätigkeit, sondern ausschließlich als Verbraucher i.S.d. § 13 BGB zu handeln.

Die Erschienenen bestätigen ferner, dass ihnen vor der Beurkundung der beabsichtigte Text des Vertrages zur Prüfung so rechtzeitig zur Verfügung gestellt wurde, dass sie ausreichend Gelegenheit hatten, sich mit dem Gegenstand der Urkunde – auch durch Rücksprache mit dem Notar – auseinanderzusetzen.

Variante 2: Verbrauchervertrag ja (= sowohl Verbraucher als auch Unternehmer beteiligt)

Den Vertragsbeteiligten ist bekannt, dass ihnen gemäß **§ 17 Abs. 2a BeurkG** mindestens 2 Wochen vor der heutigen Beurkundung der beabsichtigte Text des Vertrages zur Prüfung zur Verfügung gestellt werden soll, damit sie ausreichend Gelegenheit haben, sich mit dem Gegenstand der Urkunde – auch durch Rücksprache mit dem Notar – auseinanderzusetzen. Die Beteiligten erklärten, dass sie hinreichend Gelegenheit hatten, sich mit dem Gegenstand der Urkunde auseinanderzusetzen und dass ihnen der Entwurf vor mehr als 2 Wochen zur Verfügung gestellt wurde.

Auf Ersuchen der Erschienenen und gemäß ihren bei gleichzeitiger Anwesenheit vor mir abgegebenen Erklärungen beurkunde ich folgenden

Kaufvertrag:

§ 1

Grundbuch- und Sachstand

Das Grundbuch Amtsgerichts Musterstadt für Musterdorf Blatt 555 wurde vor der Beurkundung eingesehen.

Dort ist folgendes Vertragsobjekt im **Bestandsverzeichnis** vorgetragen:

lfd. Nr. des Grundstücks	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe in qm
1	Musterdorf	1	50	Gebäude- und Freifläche, Musterstraße	300
2	Musterdorf	1	51	Gebäude- und Freifläche, Musterstraße	500
	Musterdorf	1	52	Gebäude- und Freifläche, Musterstraße	5

Nach Angaben der Beteiligten gehört kein weiterer, auf getrennter Grundbuchstelle vorgetragener, Grundbesitz (etwa Stellplatz, Wegeanteil etc.) zu dem vorstehenden Vertragsobjekt.

Als **Eigentümer** ist in **Abteilung I** eingetragen: Max Mustermann, geb. 01.01.2000

Das Vertragsobjekt ist im Grundbuch wie folgt belastet:

Abteilung II:

lfd. Nr. der Eintragung	lfd. Nr. des betroffenen Grundstücks	Lasten und Beschränkungen
1	1, 2	Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den Eigentümer Flur 11 Flurstück 53
2	1	Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Wegerecht) für Martin Musterfrau

**Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
§ 13 Verbraucher**

Verbraucher ist jede natürliche Person, die ein Rechtsgeschäft zu Zwecken abschließt, die überwiegend weder ihrer gewerblichen noch ihrer selbständigen beruflichen Tätigkeit zugerechnet werden können.

**Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
§ 14 Unternehmer**

(1) Unternehmer ist eine natürliche oder juristische Person oder eine rechtsfähige Personengesellschaft, die bei Abschluss eines Rechtsgeschäfts in Ausübung ihrer gewerblichen oder selbständigen beruflichen Tätigkeit handelt.

**Beurkundungsgesetz (BeurkG)
§ 17 Grundsatz**

(2a) Der Notar soll das Beurkundungsverfahren so gestalten, dass die Einhaltung der Amtspflichten nach den Absätzen 1 und 2 gewährleistet ist. Bei Verbraucherverträgen soll der Notar darauf hinwirken, dass

1. die rechtsgeschäftlichen Erklärungen des Verbrauchers von diesem persönlich oder durch eine Vertrauensperson vor dem Notar abgegeben werden und
2. der Verbraucher ausreichend Gelegenheit erhält, sich vorab mit dem Gegenstand der Beurkundung auseinanderzusetzen; bei Verbraucherverträgen, die der Beurkundungspflicht nach § 311b Absatz 1 Satz 1 und Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs unterliegen, soll dem Verbraucher der beabsichtigte Text des Rechtsgeschäfts vom beurkundenden Notar oder einem Notar, mit dem sich der beurkundende Notar zur gemeinsamen Berufsausübung verbunden hat, zur Verfügung gestellt werden. **Dies soll im Regelfall zwei Wochen vor der Beurkundung erfolgen.** Wird diese Frist unterschritten, sollen die Gründe hierfür in der Niederschrift angegeben werden.

Weitere Amtspflichten des Notars bleiben unberührt.

**Beurkundungsgesetz (BeurkG)
§ 13 Vorlesen, Genehmigen, Unterschreiben**

(1) Die Niederschrift muss in Gegenwart des Notars den Beteiligten vorgelesen, von ihnen genehmigt und eigenhändig unterschrieben werden; soweit die Niederschrift auf Karten, Zeichnungen oder Abbildungen verweist, müssen diese den Beteiligten anstelle des Vorlesens zur Durchsicht vorgelegt werden. In der Niederschrift soll festgestellt werden, dass dies geschehen ist. Haben die Beteiligten die Niederschrift eigenhändig unterschrieben, so wird vermutet, dass sie in Gegenwart des Notars vorgelesen oder, soweit nach Satz 1 erforderlich, zur Durchsicht vorgelegt und von den Beteiligten genehmigt ist. Die Niederschrift soll den Beteiligten auf Verlangen vor der Genehmigung auch zur Durchsicht vorgelegt werden.

(2) Werden mehrere Niederschriften aufgenommen, die ganz oder teilweise übereinstimmen, so genügt es, wenn der übereinstimmende Inhalt den Beteiligten einmal nach Absatz 1 Satz 1 vorgelesen oder anstelle des Vorlesens zur Durchsicht vorgelegt wird.

Grundbuch | ist ein öffentliches Register für Grundstücke. Jedes Grundbuchblatt beginnt mit dem Bestandsverzeichnis. Es enthält die genaue Bezeichnung sowie Angaben zur Lage, Wirtschaftsart und Größe des Grundstücks. In weiteren drei Abteilungen sind der Eigentümer und eventuelle Belastungen des Grundstücks eingetragen, zum Beispiel Wege- und Leitungsrechte oder Grundschulden. Kraft Gesetzes wird vermutet, dass der im Grundbuch eingetragene Verkäufer auch Eigentümer des Grundstücks ist.

Bestandsverzeichnis | listet die auf einen Grundbuchblatt verzeichneten Grundstücke mit ihrer katastermäßigen Bezeichnung auf.

Grundstück | ist ein im Grundbuch mit eigener Nummer verzeichneter, räumlich abgegrenzter Teil der Erdoberfläche. Ein Gebäude gehört rechtlich – von Ausnahmen wie dem Erbbaurecht abgesehen – zu dem Grundstück, auf dem es steht. Der Jurist spricht von einem wesentlichen Bestandteil. Ist vom Grundstück die Rede, ist rechtlich auch das aufstehende Gebäude erfasst.

Kataster | ist das amtliche Verzeichnis für Flurstücke. Es beschreibt deren geometrische Lage, Art der Nutzung, Größe sowie darauf befindliche bauliche Anlagen. Auf diesen Angaben beruhen die Grundstücksangaben im Grundbuch

Abteilung I | hier ist aufgeführt, wer Eigentümer des Grundstückes ist.

Eigentum | ist die rechtliche Zuordnung eines Grundstücks zu einer Person. Zusätzlich zur Auflassung setzt der Eigentumsübergang voraus, dass der Käufer anstelle des Verkäufers als Eigentümer im Grundbuch eingetragen wird. Voraussetzung ist in der Regel, dass der Kaufpreis bezahlt wurde. Der Notar kann die Eigentumsumschreibung erst veranlassen, wenn die Grunderwerbsteuer bezahlt wurde.

Abteilung II | hier werden sämtliche Belastungen des Grundstücks eingetragen, die nicht Grundpfandrechte sind. Dies wären: Grunddienstbarkeiten, Nießbrauch, beschränkte persönliche Dienstbarkeiten, Vorkaufsrechte, Reallasten, Erbbaurechte, Vormerkungen und Widersprüche, Verfügungsbeschränkungen (Zwangsversteigerungsvermerk, Insolvenzvermerk, Nacherbenvermerk, Testamentsvollstreckervermerk, Sanierungsvermerk)

Abteilung III:

lfd. Nr. der Eintragung	lfd. Nr. des betroffenen Grundstücks	Betrag	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden
1	1, 2	100.000,00 €	Grundschuld für Musterbank in Musterstadt - brieflos -
2	1, 2	50.000,00 €	Grundschuld für Musterbank in Musterstadt

Eine Einsichtnahme in die Grundakten ist nicht erfolgt, womit sich die Beteiligten nach Risikohinweis des Notars einverstanden erklärten.

§ 2

Veräußerung; Grundbucheintragungen

1. Veräußerung und Auflassung

Der Verkäufer verkauft das in § 1 bezeichnete Vertragsobjekt mit allen damit zusammenhängenden Rechten und dem Zubehör (§ 97 BGB) an den Käufer zum Miteigentum zu je 1/2 Anteil.

Variante 1: keine beweglichen Gegenstände mitverkauft

Weitere bewegliche Gegenstände (etwa Inventarmobilien) sind nicht mitverkauft, jedoch die vorhandenen Brennstoffvorräte abzüglich des Verbrauchs bis zum Besitzübergang.

Variante 2: bewegliche Gegenstände mitverkauft

Mitverkauft und aufschiebend bedingt mit Kaufpreiszahlung, spätestens mit Grundbucheintragung, übereignet sind folgende beweglichen Gegenstände:
Einbauküche

Variante 3: Photovoltaikanlage mitverkauft

1. Mitverkauft und aufschiebend bedingt mit Zahlung des Gesamtkaufpreises (spätestens mit Umschreibung im Grundbuch) übereignet ist die Photovoltaikanlage auf dem Dach des vertragsgegenständlichen Gebäudes (Aufdachanlage mit Eigenverbrauch und Lieferung an einen Energieversorger), die der Verkäufer nach eigener Angabe als (umsatzsteuerlicher) Unternehmer betreibt.

Der Verkäufer erklärt:

- Die Anlage wurde im Jahr 2022 installiert und ging am 01.07.2022 ans Netz.
- Für die Module besteht eine Herstellergarantie (Fa. Musterbau) von 8 Jahren auf 80 % der Leistung.
- Die Stromspeicherung betrug im Durchschnitt der letzten drei Kalenderjahre 8.000 kWh. Die Einspeisungsvergütung beträgt derzeit netto 8,2 Cent/kWh.
- Mir sind keine offenbarungspflichtigen Mängel bekannt.

Alle mit der Anlage verbundenen Rechte (z.B. Sachmängelansprüche) tritt der Verkäufer mit Kaufpreiszahlung an den Käufer ab, der dies annimmt. Ansprüche gegen den Verkäufer wegen Sachmängeln sind ausgeschlossen – ausgenommen bei Arglist (bei Unternehmer als Verkäufer ergänzen: oder bei Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit oder bei grobem Verschulden, § 309 Nr. 7 BGB).

2. Im Wege einer Vertragsübernahme – vorbehaltlich der Zustimmung des jeweiligen Vertragspartners – tritt der Käufer mit Wirkung ab vollständiger Kaufpreiszahlung in den Einspeisungsvertrag mit Musterstrom (Energieversorger) vom 01.07.2022 und den Wartungsvertrag mit Musterbau Wartungsunternehmen vom 01.07.2022 anstelle des Verkäufers ein. Der Käufer bestätigt, vorab Abschriften der Verträge erhalten zu haben. Die Originale sind ihm mit Besitzübergabe auszuhändigen, ebenso die Verträge über Kauf und Installation der Anlage.
3. Im Innenverhältnis zwischen den Kaufvertragsparteien soll die Abrechnung für die Einspeisungsvergütung taggenau mit Stichtag der vollständigen Kaufpreiszahlung erfolgen.

Abteilung III | enthält die Grundpfandrechte (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden). Grundpfandrechte sichern Zahlungsverpflichtungen für die der Eigentümer sein Grundstück als Sicherheit zur Verfügung gestellt hat.

Schuldrechtliche Einigung – Teil 1: Verkäuferverpflichtung - § 433 I BGB

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

§ 433 Vertragstypische Pflichten beim Kaufvertrag

(1) Durch den Kaufvertrag wird der Verkäufer einer Sache verpflichtet, dem Käufer die Sache zu übergeben und das Eigentum an der Sache zu verschaffen. Der Verkäufer hat dem Käufer die Sache frei von Sach- und Rechtsmängeln zu verschaffen.

Miteigentümer | sind gemeinsam Eigentümer des Grundstücks in der Weise, dass jeder einen ideellen – also: gedachten – Anteil daran hat. Sie können über ihren ideellen Bruchteil unabhängig von anderen Miteigentümern verfügen. Jeder Miteigentümer kann die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen. Möglich ist, das Recht, die Aufhebung zu verlangen, einzuschränken und die Benutzung des Grundstücks zu regeln.

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

§ 94 Wesentliche Bestandteile eines Grundstücks oder Gebäudes

(1) Zu den wesentlichen Bestandteilen eines Grundstücks gehören die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen, insbesondere Gebäude, sowie die Erzeugnisse des Grundstücks, solange sie mit dem Boden zusammenhängen. Samen wird mit dem Aussäen, eine Pflanze wird mit dem Einpflanzen wesentlicher Bestandteil des Grundstücks.

(2) Zu den wesentlichen Bestandteilen eines Gebäudes gehören die zur Herstellung des Gebäudes eingefügten Sachen.

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

§ 97 Zubehör

(1) Zubehör sind bewegliche Sachen, die, ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zwecke der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen. Eine Sache ist nicht Zubehör, wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen wird.

(2) Die vorübergehende Benutzung einer Sache für den wirtschaftlichen Zweck einer anderen begründet nicht die Zubehöreigenschaft. Die vorübergehende Trennung eines Zubehörstücks von der Hauptsache hebt die Zubehöreigenschaft nicht auf.

Zubehör | sind bewegliche Gegenstände auf einem Grundstück, die dessen wirtschaftlichem Zweck dienen (z. B. Maschinen auf einem Fabrikgelände, Baumaterial auf einem Baugrundstück). Im Zweifel wird angenommen, dass sich die Veräußerung des Grundstücks auch auf dessen Zubehör erstreckt.

Einbauküchen | sind im westfälischen Bereich jedenfalls dann, wenn sie aus serienmäßig hergestellten Einzelteilen zusammengefügt sind, weder wesentliche Bestandteile noch Zubehör, sondern bewegliche Gegenstände und müssen deshalb gesondert übereignet werden. Sind sie im Kaufvertrag nicht aufgeführt, kann der Verkäufer eine vorhandene Einbauküche ausbauen und mitnehmen.

Hierzu hat das Oberlandesgericht Hamm in einer Entscheidung vom 24.11.1988 zum Aktenzeichen 27 U 68/88 folgendes ausgeführt:

„Im westfälischen Bereich besteht aber nach Kenntnis des Senats eine derartige Verkehrsauffassung nicht. Das zeigt sich etwa daran, dass der Erwerber eines „schlüsselfertigen“ Hauses nicht erwartet, dort eine Kochstelle vorzufinden. In Baubeschreibungen „schlüsselfertige“ Häuser sind regelmäßig lediglich die erforderlichen Küchenanschlüsse aufgeführt (ebenso für den Bereich des Rheinlandes Oberlandesgericht Düsseldorf, OLGZ 1983, 350; MDR 1984, 51).

Entgegen der Auffassung des Klägers kann aber nach hiesiger Verkehrsanschauung eine Einbauküche von der Art, wie sie in der früher vom Beklagten und jetzt vom dem Kläger bewohnten Eigentumswohnung eingebaut ist, auch nicht als Zubehör (§ 97 BGB) angesehen werden. Die bisherige Rechtsprechung ist allerdings insoweit nicht einheitlich. Während das Oberlandesgericht Köln (VersR 1980, 51) sich für eine Zubehöreigenschaft ausgesprochen hat (unentschieden Oberlandesgericht Düsseldorf ...), wird vom Oberlandesgericht Karlsruhe (NJW-RR 1986, 19 für den nordbadischen Raum; NJW-RR 1988, 459 = ZMR 1988, 91 für den südbadischen Raum) und vom Oberlandesgericht Frankfurt (ZMR aktuell 3/88 Nr. 5) abgelehnt (ähnlich Oberlandesgericht Düsseldorf (9. Zivilsenat), DNotZ 1987, 108). Der Senat schließt sich, soweit es den westfälischen Raum betrifft, den zuletzt aufgeführten Entscheidungen aus folgenden Erwägungen an:

Eine aus serienmäßigen Teilen zusammengestellte Einbauküche ist zwar bestimmt, den wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache (dem Wohnen) zu dienen und, sie steht zur Wohnung auch in einem entsprechenden räumlichen Verhältnis (§ 97 Abs. 1 Satz 1 BGB). Gleichwohl ist sie nicht Zubehör, weil sie hierzulande nach der maßgeblichen Verkehrsanschauung (§ 97 Abs. 1 Satz 2 BGB) nicht als solches angesehen wird. Wer hier ein Haus erwirbt, rechnet üblicherweise damit, dass der Voreigentümer die Einbauküche mitnimmt, sofern nicht mit dem Erwerber eine Einigung über die Übernahme gegen ein besonderes Entgelt erzielt wird. Derartige Absprachen werden zwar nicht selten getroffen, zumal sie häufig wirtschaftlich sinnvoll sind. Findet aber keine entsprechende Einigung statt, weil etwa der Erwerber seine Küche mitbringt oder eine seinem Geschmack entsprechende Neue anschaffen will, so wird die Einbauküche ebenso wie andere Möbelstücke vom bisherigen Wohnungsinhaber beim Auszug mitgenommen. Die Verkehrsanschauung, die die Einbauküche nicht zum Zubehör rechnet, kommt auch darin zum Ausdruck, dass die hier tätigen Sachverständigen in den Objektbeschreibungen ihrer Verkehrswertgutachten vorhandene Einbauküchen nicht aufzuführen pflegen.“

So Oberlandesgericht Hamm, NJW RR-1989, 333

Photovoltaikanlagen | die auf einem Dach des Gebäudes verbaut sind bewegliche Gegenstände auf die die Vorschriften der §§ 929 ff. BGB über den Erwerb und Verlust des Eigentums an beweglichen Sachen Anwendung finden. Sie sind kein wesentlicher Bestandteil des Grundstücks oder des Gebäudes, auf dem sie betrieben werden und auch kein Zubehör, sondern eine eigenständige Sachen und müssen deshalb gesondert übereignet werden. Ihr Schicksal muss also im Kaufvertrag besonders geregelt werden!

4. Der Notar empfahl den Vertragsparteien, Veräußerung bzw. Erwerb der Photovoltaikanlage vorab mit ihrem jeweiligen steuerlichen Berater zu besprechen.
 - Die Beteiligten gehen davon aus, dass die Veräußerung der Photovoltaikanlage als Geschäftsveräußerung im ganzen i.S.d. § 1 Abs. 1a UStG umsatzsteuerfrei ist.
 - Soweit der Erwerber wegen der Geschäftsveräußerung für rückständige Steuern hinsichtlich des veräußerten Betriebs haftet (etwa nach § 75 AO), verpflichtet sich der Verkäufer, ihn freizustellen. Der Verkäufer garantiert, dass hinsichtlich des verkauften Unternehmens (PV-Anlage) keine Steuerrückstände bestehen.

Die Auflassung (Erklärung über den Eigentumsübergang) ist in der dieser Urkunde beigefügten **Anlage 1** enthalten, auf die hiermit verwiesen wird. Die Anlage 1 ist Bestandteil dieser Urkunde, wird mitverlesen und wird von den Vertragsparteien hiermit genehmigt.

Der Verkäufer muss dem Käufer das Eigentum Zug-um-Zug gegen Zahlung des geschuldeten Kaufpreises verschaffen. Alle Beteiligten weisen daher den Notar gem. § 53 BeurkG unwiderruflich an, die Eintragung des Eigentumswechsels erst zu veranlassen und die Auflassung dem Grundbuchamt zum Vollzug vorzulegen, nachdem der Verkäufer den Eingang des geschuldeten Betrages originalschriftlich per Post, Fax, oder Scan bestätigt oder hilfsweise der Käufer die Zahlung des vereinbarten Kaufpreises (jeweils ohne Zinsen) durch Bankbestätigung nachgewiesen hat. Bis zu diesem Zeitpunkt sind Ausfertigungen und beglaubigte Abschriften nur im auszugsweise, ohne die Anlage zu erteilen, in welcher die Erklärungen zum Eigentumswechsel enthalten sind. Die Beteiligten verzichten also bis zu diesem Zeitpunkt auf ihr Recht, vollständige Ausfertigungen zu erhalten.

2. Übernahme, Löschung und Eintragung von Rechten

Etwa in Abteilung II des Grundbuches eingetragene, in § 1 dieser Urkunde bezeichnete Belastungen, übernimmt der Käufer zur weiteren Duldung mit allen sich aus der Eintragungsbewilligung ergebenden Verpflichtungen. Der Käufer weiß, dass er damit die dadurch auferlegten Beschränkungen zu beachten hat. Rechte in Abteilung III des Grundbuches sind zu löschen.

Allen zur Lastenfreistellung bewilligten Löschungen, Haftungsfreistellungen oder Rangänderungen wird mit Antrag auf Vollzug zugestimmt, auch soweit weiterer Grundbesitz betroffen ist. Alle Rechte, insbesondere Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche, an zu beseitigenden Belastungen tritt der Verkäufer an den Käufer ab, aufschiebend bedingt mit der Kaufpreiszahlung, auflösend bedingt durch die Durchführung der Lastenfreistellung.

3. Eigentumsvormerkung und Löschungserleichterung für Erwerbsvormerkung

3.1. Eigentumsvormerkung

Zur Sicherung des vereinbarten Eigentumserwerbs **bewilligt der Verkäufer und beantragt der Käufer** zu dessen Gunsten am Vertragsobjekt eine

Eigentumsvormerkung

- bei mehreren Käufern im angegebenen Erwerbsverhältnis - an nächstfolgender Rangstelle einzutragen. Der Käufer bewilligt und beantragt schon jetzt, diese Vormerkung bei der Eigentumsumschreibung wieder zu löschen, sofern keine nachrangigen Eintragungen bestehen bleiben, denen er nicht zugestimmt hat.

3.2. Auflösende Bedingung für Eigentumsvormerkung

Der Notar hat den Vertragsparteien erläutert, dass die Eintragung der Eigentumsvormerkung zu Gunsten des Käufers unter Umständen eine ungesicherte Vorleistung darstellt, die weitere Verfügungen über den Vertragsgegenstand wirtschaftlich blockieren kann, wenn der Käufer trotz Scheiterns des Vertrages deren Grundbuchlöschung nicht bewilligt.

Die Löschung durch gerichtliches Urteil ist mit Zeitverlust und einem erheblichen Kostenrisiko verbunden. Aus diesem Grund vereinbaren die Vertragsschließenden das Nachfolgende:

Auflassung | nennt der Jurist die (dingliche) Einigung zwischen Käufer und Verkäufer über den Eigentumsübergang an einem Grundstück. Sie muss vor einem deutschen Notar erfolgen.

Bemerkung zur Vertragsgestaltung | Erst wenn der Kaufpreis komplett gezahlt ist stellt der Notar beim Grundbuchamt den Antrag auf Eigentumsumschreibung, so stellt er sicher, dass der Verkäufer das Eigentum nur verliert, wenn er den Kaufpreis auch erhalten hat. Um eine vorzeitige Eigentumsumschreibung zu vermeiden haben sich in der Praxis im Wesentlichen **zwei unterschiedliche Vertragsgestaltungen** herausgebildet. Die von mir bevorzugte und verwendete **Vorlagensperre** und die **Bewilligungslösung**:
Bei der Technik der **Vorlagensperre** wird die Auflassung (= Einigung über den Eigentumsübergang) im Rahmen des Kaufvertrages mitbeurkundet und die Eigentumsumschreibung vom Verkäufer auch bereits bewilligt, jedoch ausgegliedert und der Notar nach § 53 BeurkG angewiesen, die Auflassung erst vorzulegen, wenn die Kaufpreiszahlung nachgewiesen ist.
Bei der **Bewilligungslösung** wird die Auflassung ebenfalls im Kaufvertrag mitbeurkundet, jedoch wird die Bewilligung der Eigentumsumschreibung durch den Verkäufer noch nicht erklärt, sondern stattdessen der Notar bevollmächtigt, diese Erklärung für den Verkäufer abzugeben, wenn der Kaufpreis gezahlt ist. Der entscheidende Nachteil der Bewilligungslösung liegt darin, dass im Falle der Insolvenz des Verkäufers nach § 117 InsO die dem Notar erteilte Vollmacht nach Freigabe durch den Insolvenzverwalter nicht wieder auflebt, so dass eine (kostenpflichtige) Nachholung der Bewilligung notwendig ist.

Vorlagensperre | Der Notar veranlasst die Eigentumsumschreibung erst, wenn der Verkäufer den Kaufpreis erhalten hat (und die erforderlichen Unterlagen, insbesondere die Unbedenklichkeitsbescheinigung, vorliegen). Durch die Ausgliederung aus dem Vertrag wird verhindert, dass beglaubigte Ablichtungen oder Ausfertigungen der Auflassung vorzeitig in den Rechtsverkehr gelangen.

Eintragungsbewilligung | hierunter versteht man im Grundbuchrecht die vor der Eintragung im Grundbuch im Rahmen einer öffentlichen Urkunde ausgesprochene Einwilligung des von dieser Eintragung betroffenen. Aus ihr ergeben sich die Details von im Grundbuch eingetragenen Belastungen, welche im Grundbuch nur verkürzt dargestellt sind. Die Eintragungsbewilligung wird in den Grundakten aufbewahrt.

(Eigentums-)Vormerkung | Mit der Vormerkung wird ein Grundstück für den Käufer „reserviert“. Ihre Eintragung im Grundbuch ist typische Voraussetzung für die Kaufpreiszahlung. Die Sicherungswirkung der Vormerkung entsteht dadurch, dass alle nach ihr im Grundbuch eingetragenen Veränderungen (z. B. nachträgliche Eigentumswechsel oder Belastungen) dem Käufer gegenüber unwirksam sind.

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

§ 883 Voraussetzungen und Wirkung der Vormerkung

(1) Zur Sicherung des Anspruchs auf Einräumung oder Aufhebung eines Rechts an einem Grundstück oder an einem das Grundstück belastenden Recht oder auf Änderung des Inhalts oder des Ranges eines solchen Rechts kann eine Vormerkung in das Grundbuch eingetragen werden. Die Eintragung einer Vormerkung ist auch zur Sicherung eines künftigen oder eines bedingten Anspruchs zulässig.

(2) **Eine Verfügung, die nach der Eintragung der Vormerkung über das Grundstück oder das Recht getroffen wird, ist insoweit unwirksam, als sie den Anspruch vereiteln oder beeinträchtigen würde.** Dies gilt auch, wenn die Verfügung im Wege der Zwangsvollstreckung oder der Arrestvollziehung oder durch den Insolvenzverwalter erfolgt.

(3) Der Rang des Rechts, auf dessen Einräumung der Anspruch gerichtet ist, bestimmt sich nach der Eintragung der Vormerkung.

Rang | Belastungen eines Grundstücks werden im Grundbuch grundsätzlich in der Reihenfolge des Antragseingangs eingetragen. Im Fall der Zwangsvollstreckung werden Grundpfandrechte in der Reihenfolge ihres Ranges bei der Verteilung des Erlöses berücksichtigt. Nachrangig eingetragene Belastungen erlöschen.

Ungesicherte Vorleistung | Eine der Hauptaufgaben des Notars im Rahmen des Immobilienkaufs ist es sicherzustellen, dass ungesicherte Vorleistungen einer Vertragspartei vermieden werden. So muss der Notar sicherstellen, der Käufer lastenfreies Eigentum an der Immobilie und der Verkäufer den vereinbarten Kaufpreis erhält. Das heißt, dass der Kaufpreis erst dann gezahlt wird, wenn der Notar den vereinbarten Eigentumsübergang sicherstellen kann. Hierzu stehen verschiedene Sicherungsmittel zur Verfügung. Aber auch für den Fall des Scheiterns des Vertrages ist sicherzustellen, dass es keine ungesicherten Vorleistungen gibt, weswegen z.B. regelmäßig der Besitzübergang an die Kaufpreiszahlung geknüpft ist.

Auflösende Bedingung | ist die einer Willenserklärung hinzugefügte Bestimmung, nach der die Wirksamkeit des Rechtsgeschäfts von einem zukünftigen ungewissen Ereignis abhängen soll. Der Eintritt dieses Ereignisses (hier Rücktritt vom Kaufvertrag), führt zum Erlöschen der Auflassungsvormerkung.

- a) Die Eigentumsvormerkung erlischt (auflösende Bedingung), wenn der beurkundende Notar oder dessen amtlich bestellter Vertreter durch gesiegelte Eigenurkunde feststellt, dass der gesicherte Anspruch (soweit ihm erkennbar) erloschen ist.

Die Beteiligten

bewilligen und beantragen,

die Bedingung bei der Vormerkung einzutragen.

- b) Die Beteiligten weisen den Notar gemeinsam an, die Eigenurkunde über das Erlöschen unter folgenden Voraussetzungen zu erstellen und dem Grundbuchamt vorzulegen:

Entweder (*bei Rücktritt des Käufers*):

- Der Verkäufer legt dem Notar die schriftliche Rücktrittserklärung des Käufers vor und erklärt dabei schriftlich, ob und ggf. welche Zahlungen bereits auf den Kaufpreis erfolgt sind.
- Der Käufer widerspricht nicht binnen 4 Wochen nach Absendung einer schriftlichen Aufforderung des Notars diesem gegenüber, dass ein Rücktritt nicht erfolgt sei.

Oder (*bei Rücktritt des Verkäufers*):

- Der Verkäufer hatte dem Notar schriftlich mitgeteilt (frühestens 5 Wochen nach Absendung der Fälligkeitsmitteilung), dass er wegen Zahlungsverzug vom Kaufvertrag zurückgetreten sei.
- Der Käufer hat dem Notar binnen 4 Wochen nach Absendung einer schriftlichen Aufforderung des Notars weder nachgewiesen (etwa durch Bankbestätigung), dass der Kaufpreis vollständig gezahlt ist, noch dass er Klage auf Feststellung der Unwirksamkeit des Rücktritts oder Klage auf Feststellung nur den bereits gezahlten Kaufpreisteil zu schulden erhoben hat, noch hat er substantiierte Gründe vorgetragen und Belege dafür vorgelegt, wonach er nur den gezahlten Kaufpreisteil schuldet.
Der Notar wies darauf hin, dass er nicht nachprüfen kann, ob der Verkäufer berechtigt vom Vertrag zurückgetreten ist, falls nicht der Käufer seinerseits die Kaufpreiszahlung nachweist oder substantiiert Einwendungen vorträgt.

- c) Für den Rücktritt und die Mitteilung genügt jeweils Absendung an die zuletzt dem Notar schriftlich mitgeteilte Anschrift, auch ohne Zugangsnachweis. Der Notar hat den Vertragsparteien dringend empfohlen, Anschriftenänderungen mitzuteilen und auf notarielle Anfragen unverzüglich zu reagieren.

Soweit Zahlungen auf den Kaufpreis vom Verkäufer bestätigt oder vom Käufer durch Bankbestätigung nachgewiesen sind, darf der Notar das Erlöschen nur feststellen, wenn ihm deren Rückzahlung durch Bankbestätigung nachgewiesen ist oder der Betrag auf Notaranderkonto gezahlt ist und mit der unwiderruflichen Anweisung, ihn nach Grundbuchlöschung der Vormerkung an den seinerzeit zahlenden – den Käufer oder dessen Bank – zurückzuzahlen.

4. Grundbuchauszug

Der Käufer beantragt nach Eigentumsumschreibung und Erledigung aller Grundbuchanträge im Zusammenhang mit dieser Urkunde beim Grundbuchamt die Erteilung eines vollständigen unbeglaubigten Grundbuchauszuges auf seine Kosten zu Händen des Notars zu übersenden.

§ 3

Kaufpreis; Fälligkeit

1. Betrag

Variante: mitverkaufte Gegenstände - nein

Der Kaufpreis beträgt 200.000,00 € (i. W.: zweihunderttausend Euro).

Eigenurkunde | sind vom Notar unterzeichnete und von ihm gesiegelte Verfahrenserklärungen. Sie ist als öffentliche Urkunde i.S.d. § 415 ZPO anerkannt und genügt dem Formerfordernis des § 29 GBO.

Bemerkung zur Vertragsgestaltung | Erst wenn der Kaufpreis komplett gezahlt ist stellt der Notar beim Grundbuchamt den Antrag auf Eigentumsumschreibung, so stellt er sicher, dass der Verkäufer den Kaufpreis auch erhält. Andererseits muss der Notar aber auch sicherstellen, dass der Käufer Eigentümer des Vertragsobjektes wird. Daher lässt der Notar zuvor eine Vormerkung in das Grundbuch eintragen. Die im Grundbuch für den Käufer vom Notar zur Eintragung gebrachte Vormerkung dient dazu sicherzustellen, dass 1. das Eigentum an dem Vertragsobjekt auf den Käufer übergeht und, 2. dass im Grundbuch nur die Belastungen in Abt. II und II bestehen bleiben, die vom Käufer nach dem Vertrag übernommen werden. Der Notar stellt nämlich den Kaufpreis erst fällig, wenn ihm die Lösungsunterlagen für die nicht zu übernehmenden Belastungen vorliegen, die im Rang vor der Vormerkung eingetragen sind.

Die Sicherungswirkung der Vormerkung resultiert daraus, dass alle nach der Vormerkung vorgenommenen Eintragungen dem Vormerkungsberechtigten gegenüber unwirksam sind. Das führt aber auch dazu, dass der Verkäufer, wenn der Kaufvertrag scheitert, etwa weil der Käufer den Kaufpreis nicht zahlt, das Vertragsobjekt solange nicht anderweitig verkaufen kann, wie die Vormerkung zugunsten des (Alt-)Käufers im Grundbuch eingetragen ist. Wenn dieser bei der Löschung nicht mitwirkt und nach Scheitern des Kaufvertrages keine Löschungsbewilligung erteilt müsste der Verkäufer ihn zunächst auf Abgabe dieser Erklärung verklagen, was zeit- und kostenintensiv ist.

Daher sieht der Notar im Vertrag eine Regelung vor, die es ermöglicht, die Vormerkung wieder zu löschen, ohne die Sicherungsinteressen des Käufers zu beeinträchtigen. Hier haben sich in der Vertragsgestaltung zwei unterschiedliche Lösungswege entwickelt. Die einen sehen eine entsprechende Vollmacht vor, mittels derer der Notar die Löschung bewirken kann. Die anderen gestalten die Vormerkung auflösend bedingt. Für den letzteren Weg habe ich mich entschieden. Der entscheidende Vorteil dieser Vertragsgestaltung liegt darin, dass im Falle der Insolvenz des Käufers dieser per Gesetz seine Verfügungsbefugnis verliert, was dazu führt, dass erteilte Vollmachten unwirksam werden, was auch für die dem Notar erteilte Vollmacht gilt.

Schuldrechtliche Einigung – Teil 2: Käuferverpflichtung - § 433 II BGB

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

§ 433 Vertragstypische Pflichten beim Kaufvertrag

(2) Der Käufer ist verpflichtet, dem Verkäufer den vereinbarten Kaufpreis zu zahlen und die gekaufte Sache abzunehmen.

Variante: mitverkaufte Gegenstände - ja

Der Kaufpreis beträgt 200.000,00 € (i. W.: zweihunderttausend Euro).

Auf die mitverkauften beweglichen Gegenstände entfällt ein Kaufpreisanteil von 10.000,00 €. Der Verkäufer haftet nicht für die steuerliche Anerkennung dieser Wertangabe.

Variante: mitverkaufte Gegenstände - Photovoltaikanlage

Der Kaufpreis beträgt 200.000,00 € (i. W.: zweihunderttausend Euro).

Auf die mitverkauften beweglichen Gegenstände entfällt ein Kaufpreisanteil von 10.000,00 €. Auf die mitverkaufte Photovoltaikanlage entfällt ein Kaufpreisanteil von 10.000,00 €. Der Verkäufer haftet nicht für die steuerliche Anerkennung dieser Wertangabe.

2. Fälligkeit

Der Kaufpreis muss auf dem Konto des Zahlungsempfängers gutgeschrieben sein **innerhalb von 2 Wochen**, nachdem der Käufer vom Notar eine durch Einwurf-Einschreiben versandte schriftliche Fälligkeitsmitteilung erhalten hat, in welcher der Notar bestätigt, dass die zur Durchführung des Vertrages erforderlichen Voraussetzungen vorliegen, welche wären:

- Die **Eigentumsvormerkung** für den Käufer eingetragen ist - bei mehreren im angegebenen Erwerbsverhältnis - im Rang nur nach den oben aufgeführten Belastungen und nach Belastungen, an deren Bestellung der Käufer mitgewirkt hat (wie z.B. dessen Finanzierungsgrundschuld).
- Dem Notar hinsichtlich der **gesetzlichen Vorkaufsrechte** nach dem BauGB / DSchG eine **Erklärung der zuständigen Gebietskörperschaft in grundbuchmäßiger Form** vorliegt, wonach solche Vorkaufsrechte nicht bestehen oder zum gegenwärtigen Kauf nicht ausgeübt werden.
- Der Verkäufer hat dem Käufer wahrheitsgemäß mitgeteilt, dass die **vollständige Räumung** des Vertragsobjektes erfolgt ist, so dass bei Besitzübergang grob gereinigt übergeben werden kann. Diese Fälligkeitsvoraussetzung prüft und bescheinigt der Notar nicht. **Voraussetzung ist insoweit lediglich, dass Verkäufer und Käufer übereinstimmend bestätigt haben, dass die vorstehende Mitteilung erfolgt ist.**
- Der Notar verfügt in **grundbuchtauglicher Form über alle Unterlagen zur Freistellung** von solchen Belastungen, die im Grundbuch vor oder mit der Vormerkung eingetragen und vom Käufer nicht zu übernehmen sind. Ihre Verwendung darf allenfalls von Zahlungsaufgaben abhängig sein, für die der Kaufpreis ausreicht. Der Notar wird allseits bevollmächtigt, diese Unterlagen anzufordern, für alle am Vertrag und dessen Finanzierung Beteiligten auch gemäß § 875 Abs. 2 BGB entgegenzunehmen und zu verwenden.

Stehen Genehmigungen oder Lastenfreistellungsdokumente unter Zahlungsaufgaben, teilt der Notar diese den Vertragsbeteiligten ohne weitere Prüfung mit. Der Käufer ist berechtigt, und bei Kaufpreisfälligkeit auch verpflichtet, die zur Ablösung verlangten Beträge an die Gläubiger in Anrechnung auf den Kaufpreis zu zahlen. Soweit der Kaufpreis nicht zur Lastenfreistellung benötigt wird, ist er auf das Konto des Verkäufers

IBAN: DE01 0000 0000 1111 1111 11
bei der Musterbank

zu zahlen.

Mit Wirkung ab Zahlung des Kaufpreises überträgt der Verkäufer dem Käufer alle Eigentümerrechte auf Rückübertragungsansprüche in Bezug auf Grundpfandrechte am Vertragsobjekt und bewilligt deren Umschreibung.

Fälligkeitsmitteilung | Sobald der lastenfreie Eigentumserwerb durch den Käufer gesichert ist, teilt der Notar mit, dass der Kaufpreis an den Verkäufer zu zahlen ist.

Kaufpreisfälligkeit | Der Käufer braucht den vereinbarten Kaufpreis regelmäßig erst zu bezahlen, wenn zu seinen Gunsten eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen ist und dem Notar alle Unterlagen vorliegen, um dem Käufer das Kaufobjekt frei von allen nicht übernommenen Belastungen, die noch im Grundbuch eingetragen sind, zu verschaffen. Sofern die Voraussetzungen für die Kaufpreisfälligkeit vorliegen, teilt der Notar dies dem Käufer mit (Fälligkeitsmitteilung). Der Käufer muss den Kaufpreis dann innerhalb der im Kaufvertrag vereinbarten Frist an den Verkäufer bzw. die abzulösende Bank überweisen.

Lastenfreistellung | Der Käufer möchte das Grundstück grundsätzlich frei von fremden Belastungen, insbesondere frei von Krebitsicherheiten des Verkäufers (Grundpfandrechte), erwerben. Die Beseitigung solcher Belastungen im Zuge einer Grundstücksübertragung bezeichnet man auch als Lastenfreistellung. Sichert beispielsweise eine eingetragene Grundschuld noch Verbindlichkeiten des Verkäufers, kümmert sich der Notar darum, dass das Kreditinstitut die Lösungsunterlagen zur Verfügung stellt und die noch offene Verbindlichkeit des Verkäufers aus dem Kaufpreis beglichen wird.

Treuhandauflagen | Der Notar fordert im Rahmen der Abwicklung des Kaufvertrages die Lösungsunterlagen für die im Grundbuch in Abt. II und Abt. III eingetragenen Belastungen an, die von dem Käufer nicht übernommen werden und daher im Grundbuch vor Eigentumsumschreibung zu löschen sind. Die Berechtigten / Gläubiger können die Verwendung der angeforderten Lösungsunterlagen von bestimmten Bedingungen abhängig machen, unter denen von diesen Unterlagen Gebrauch gemacht werden darf. Diese Bedingungen nennt man Treuhandauflagen.

Rückgewähransprüche | Wurden alle durch die Grundpfandrechte gesicherten Verbindlichkeiten getilgt, besteht ein Anspruch auf Rückgewähr der Grundschuld. Er kann durch Rückabtretung, Verzicht oder Löschung der Grundschuld erfüllt werden. Häufig beschränken ihn Kreditinstitute auf die Erteilung einer Lösungsbevollmächtigung. Rückgewähransprüche vorrangiger Grundschulden werden häufig an nachrangig abgesicherte Kreditinstitute abgetreten, damit deren Grundpfandrechte aufrücken, wenn der vorrangig abgesicherte Kredit getilgt wurde.

3. Barzahlungsverbot

Alternative 1: Barzahlungsverbot – KP über 10.000 €

Der Notar wies darauf hin, dass für den Kauf oder Tausch von Immobilien nach § 16a GWG ein Barzahlungsverbot besteht. **Gegen dieses Verbot verstoßende Barzahlungen haben keine Erfüllungswirkung. Der Notar darf überdies die Eigentumsumschreibung in der Regel erst veranlassen, wenn ihm die Einhaltung des Barzahlungsverbot nachgewiesen wurde.** Um dem Notar die vorgeschriebene Überprüfung dieses Barzahlungsverbots zu ermöglichen und zur Vermeidung von Verzögerungen bei der Eigentumsumschreibung und von Meldungen an die Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen sind Verkäufer und Käufer verpflichtet, dem Notar die Kontoauszüge über die erbrachten und erhaltenen Kaufpreiszahlungen vorzulegen (Pdf-Scan an die E-Mail-Adresse: notariat@kanzlei-schmidt.org unter Angabe der Aktennummer genügt). Der Verkäufer ist zudem verpflichtet, den Erhalt des Kaufpreises unverzüglich in Schriftform (mit Unterschrift) zu bestätigen.

Alternative 2: Barzahlungsverbot – KP unter 10.000 €

Der Notar wies darauf hin, dass für den Kauf oder Tausch von Immobilien nach § 16a GWG ein Barzahlungsverbot besteht. **Gegen dieses Verbot verstoßende Barzahlungen haben keine Erfüllungswirkung.**

4. Verzug

Zahlt der Käufer den fälligen Kaufpreis nicht rechtzeitig, muss er Verzugszinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz (§ 247 BGB) zahlen. Der Nachweis eines höheren Schadens bleibt unbenommen.

5. Rücktrittsrecht des Verkäufers

Zahlt der Käufer bei Fälligkeit nicht, so kann ihm der Verkäufer mittels Einwurf-Einschreiben an die im Vertrag angegebene Adresse eine Nachfrist von mindestens 3 Wochen zur Kaufpreiszahlung setzen. Verstreicht diese Frist fruchtlos, so ist der Verkäufer zum Rücktritt von diesem Vertrag berechtigt. Der Rücktritt ist schriftlich oder per Telefax gegenüber dem Notar zu erklären, der von dem Käufer eine diesbezügliche unwiderrufliche Empfangsvollmacht erhält.

6. Zwangsvollstreckungsunterwerfung

Hinsichtlich des Kaufpreisanspruches samt Verzugszinsen hieraus in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz ab 4 Wochen ab heute unterwirft sich der Käufer - mehrere Käufer als Gesamtschuldner - der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde. Der Notar kann auf Antrag eine vollstreckbare Ausfertigung ohne Nachweis der Fälligkeitsvoraussetzungen erteilen, frühestens ab 14 Tage nach Absendung der notariellen Fälligkeitsmitteilung und nur für Verzugszinsen ab diesem Zeitpunkt; er kann den Schuldner vorher anhören.

§ 4

Besitzübergabe, Nutzungen, Lasten

Variante 1: Besitzübergabe - geräumt und nicht vermietet

1. Räumung und Besitzübergabe

Eine Räumung des Vertragsobjektes ist nicht erforderlich. Das Vertragsobjekt steht leer; es ist nicht vermietet. Bei Besitzübergabe gegebenenfalls noch im Objekt befindliche Gegenstände kann der Käufer behalten oder muss er auf eigene Kosten entsorgen. Mit vollständiger Kaufpreiszahlung ist dem Käufer der Besitz, insbesondere der Schlüssel, zu übergeben.

Variante 2: Besitzübergabe – selbstgenutzt, noch nicht geräumt

Das Vertragsobjekt wird derzeit von dem Verkäufer genutzt und ist nicht vermietet. Der Verkäufer verpflichtet sich, das Vertragsobjekt bis spätestens zum 31.12.2025 vorbehaltlich ggf. mitverkauften Inventars vollständig zu räumen.

Der Verkäufer unterwirft sich wegen seiner Verpflichtung zur Räumung und Übergabe des Vertragsobjektes der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde.

Gesetz über das Aufspüren von Gewinnen aus schweren Straftaten (Geldwäschegesetz - GWG)

§ 16a Verbot der Barzahlung beim Erwerb von Immobilien

(1) Bei Rechtsgeschäften, die auf den Kauf oder Tausch von inländischen Immobilien gerichtet sind, kann eine geschuldete Gegenleistung nur mittels anderer Mittel als Bargeld, Kryptowerten, Gold, Platin oder Edelmetallen bewirkt werden. Dasselbe gilt für den Erwerb von Anteilen an Gesellschaften, zu deren Vermögen unmittelbar oder mittelbar eine inländische Immobilie gehört. Übergibt der Schuldner Bargeld, Gold, Platin oder Edelmetalle oder überträgt er Kryptowerte als Gegenleistung, kann er diese nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs über die Herausgabe einer ungerechtfertigten Bereicherung herausverlangen; die §§ 815 und 817 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs sind nicht anzuwenden.

(2) Bei Rechtsgeschäften nach Absatz 1 Satz 1 haben die Beteiligten gegenüber dem Notar, der den Antrag auf Eintragung des Erwerbers als Eigentümer oder Erbbauberechtigter beim Grundbuchamt einreichen soll, nachzuweisen, dass die Gegenleistung mit anderen Mitteln als Bargeld, Kryptowerten, Gold, Platin oder Edelmetallen erbracht wurde. **Als Nachweis sind insbesondere Zahlungsbestätigungen von auf Verkäufer- oder Erwerberseite an der Transaktion beteiligten Kreditinstituten geeignet.** Bei vertraglichen Änderungen an Rechtsgeschäften nach Absatz 1 Satz 1, welche die Gegenleistung betreffen und die nach einer bindend gewordenen Auflassung vorgenommen werden, haben die Beteiligten dem Notar zum Zweck der Durchführung der Prüfung nach den Absätzen 3 und 4 übereinstimmende Erklärungen zu diesen Änderungen vorzulegen.

(3) **Bei Rechtsgeschäften nach Absatz 1 Satz 1 hat der mit der Einreichung des Eintragungsantrags beauftragte Notar die ihm nach Absatz 2 Satz 1 vorgelegten Nachweise auf Schlüssigkeit zu prüfen. Er darf den Antrag auf Eintragung des Erwerbers als Eigentümer oder Erbbauberechtigter beim Grundbuchamt erst stellen, wenn er**

1. in Bezug auf den Nachweis

a) dessen Schlüssigkeit festgestellt hat oder

b) in dem Fall, in dem ihm in angemessener Zeit nach der Fälligkeit der Gegenleistung kein schlüssiger Nachweis vorgelegt wurde, die Beteiligten erfolglos zur Vorlage des Nachweises innerhalb einer angemessenen Frist aufgefordert hat und

2. in dem Fall, in dem er nach § 43 Absatz 1 zu einer Meldung verpflichtet ist, diese Meldung abgegeben hat und § 46 dem mit der Maßgabe nicht entgegensteht, dass die Transaktion frühestens durchgeführt werden darf, wenn der fünfte Werktag nach dem Abgangstag der Meldung verstrichen ist.

Verzug | Ein Verzug kann eintreten, wenn der Kaufpreis trotz Fälligkeit nicht gezahlt wird.

Rücktritt | Ein Rücktritt von einem Grundstückskaufvertrag ist möglich, wenn dieser vertraglich vereinbart wurde oder ein gesetzlicher Rücktrittsgrund vorliegt, weil der Vertragspartner seine Pflichten aus dem Vertrag nicht erfüllt.

Zwangsvollstreckungsunterwerfung | Ein Anspruch kann ohne vorheriges gerichtliches Verfahren vollstreckt werden, wenn sich der Schuldner in einer notariellen Urkunde der sofortigen Zwangsvollstreckung unterworfen hat. So ist beispielsweise die Zwangsvollstreckungsunterwerfung des Käufers wegen der Verpflichtung zur Kaufpreiszahlung üblich.

Besitz | ist die „tatsächliche Sachherrschaft“. Um ungesicherte Vorleistungen zu vermeiden, ist beim Immobilienkauf der Besitzübergang auf den Käufer in der Regel an die vorherige Kaufpreiszahlung geknüpft.

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

§ 854 Erwerb des Besitzes

(1) Der Besitz einer Sache wird durch die Erlangung der tatsächlichen Gewalt über die Sache erworben.

(2) Die Einigung des bisherigen Besitzers und des Erwerbers genügt zum Erwerb, wenn der Erwerber in der Lage ist, die Gewalt über die Sache auszuüben.

Der Notar hat dem Käufer auf Antrag nach Ablauf der Räumungsfrist eine vollstreckbare Ausfertigung hinsichtlich der Räumungspflicht zu erteilen, eine vollstreckbare Ausfertigung wegen der Verpflichtung zur Übergabe an den Käufer hingegen erst nach Nachweis der Kaufpreiszahlung durch schriftliche Bestätigung des Verkäufers oder Bankbestätigung; auf weitere Nachweise verzichtet der Verkäufer.

Der Notar belehrte den Käufer, dass er aus dieser Unterwerfung nur gegen den Verkäufer selbst vollstrecken kann und nicht gegen mögliche andere Bewohner des Vertragsobjektes, denen Mitbesitz zusteht, z.B. nicht gegen Ehegatten des Verkäufers oder gegen Mieter.

Bei Überschreitung der Räumungsfrist schuldet der Verkäufer, auch ohne Verschulden, für jede angefangene weitere Woche im Voraus einen Betrag von 250,00 €, der ggf. mit dem Kaufpreis verrechnet werden kann. Die Verpflichtung zur Räumung besteht fort. Der Nachweis eines höheren oder geringeren Schadens bleibt beiderseits vorbehalten; ebenso weiter gehende Ansprüche auf Schadensersatz bei Verschulden. Ab einer Fristüberschreitung von 8 Wochen kann der Käufer ferner vom Vertrag zurücktreten.

Mit vollständiger Kaufpreiszahlung ist dem Käufer der Besitz, insbesondere der Schlüssel, zu übergeben.

1. Besitzübergabe und Übergang von Mietverhältnissen

a) Besitzübergang

Mit vollständiger Kaufpreiszahlung ist dem Käufer der Besitz, insbesondere der Schlüssel, zu übergeben.

Soweit der Kaufgegenstand an Dritte vermietet ist und/oder Dritte gegenüber dem Käufer nach diesem Vertrag zum Besitz des Kaufgegenstandes berechtigt sind, erfolgt die Übergabe durch Übertragung des mittelbaren Besitzes. Der Verkäufer tritt hierzu die ihm gegenüber den unmittelbaren Besitzern des Kaufgegenstandes zustehenden Herausgabeansprüche bereits jetzt unter der aufschiebenden Bedingung der vollständigen Zahlung des Kaufpreises an den diese Abtretung annehmenden Käufer ab. Hinsichtlich des verbleibenden Kaufgegenstandes sind die Beteiligten unter derselben aufschiebenden Bedingung über den Übergang des unmittelbaren Besitzes einig, § 854 Abs. 2 BGB; sämtliche Schlüssel sind zu übergeben.

Im Übrigen kann der Käufer, sofern nicht Dritten oder dem Verkäufer aufgrund dieses Vertrages ein Recht zum Besitz zusteht, den Kaufgegenstand selbst in unmittelbaren Besitz nehmen.

b) Übergang von Mietverhältnissen

(1) Die Wohnung im Erdgeschoss ist vermietet. Der Käufer hat Kenntnis vom Inhalt der Mietverträge und tritt mit dem **Tag der dem Eingang der vollständigen Kaufpreiszahlung folgt** im Verhältnis zu dem Verkäufer in den jeweiligen Mietvertrag ein. Der Verkäufer tritt insoweit sämtliche Rechte aus dem jeweiligen Mietvertrag an den dies annehmenden Käufer ab und wird hinsichtlich der Pflichten von ihm freigestellt.

Ab dem vorstehenden Stichtag steht der jeweilige Mietzins dem Käufer im Verhältnis zum Verkäufer zu.

(2) Der Verkäufer hat unverzüglich eine Kopie, ab Stichtag das jeweilige Original des Mietvertrages zu übergeben. Vertragsänderungen und Vorausverfügungen über den Mietzins bedürfen ab sofort der Zustimmung des Käufers.

(3) Der Verkäufer garantiert die Richtigkeit der nachstehenden Tatsachen - wobei er auch für schuldlos falsche Angaben auf Schadenersatz haftet:

- Mit dem jeweiligen Mieter bestehen keine weiteren Vereinbarungen als der dem Käufer bereits vorgelegte und ihm nach Kaufpreiszahlung im Original zu übergebende jeweilige Mietvertrag vom 01.01.2000.

- Derzeit bestehen keine Mietrückstände. Der jeweilige Mieter macht keine Mietminderung und keinen Mieteinbehalt geltend.

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

§ 566 Kauf bricht nicht Miete

- (1) Wird der vermietete Wohnraum nach der Überlassung an den Mieter von dem Vermieter an einen Dritten veräußert, so tritt der Erwerber anstelle des Vermieters in die sich während der Dauer seines Eigentums aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten ein.
- (2) Erfüllt der Erwerber die Pflichten nicht, so haftet der Vermieter für den von dem Erwerber zu ersetzenden Schaden wie ein Bürge, der auf die Einrede der Vorausklage verzichtet hat. Erlangt der Mieter von dem Übergang des Eigentums durch Mitteilung des Vermieters Kenntnis, so wird der Vermieter von der Haftung befreit, wenn nicht der Mieter das Mietverhältnis zum ersten Termin kündigt, zu dem die Kündigung zulässig ist.

- Mietstreitigkeiten werden derzeit weder gerichtlich noch außergerichtlich geführt.
 - Es bestehen keine abzugeltenden Investitionen des jeweiligen Mieters.
 - Mietkautionen sind wie folgt geleistet: 1.500 € Barkaution
- (4) Der Verkäufer hat dem Käufer die von dem jeweiligen Mieter geleisteten Sicherheiten (Mietkaution) einschließlich Zinsen bei Besitzübergabe zu übertragen. Der Notar belehrte, dass der Verkäufer gegenüber dem jeweiligen Mieter nach § 566a BGB (ähnlich wie ein Bürge) zur Rückgewähr der Sicherheiten verpflichtet bleibt, wenn der jeweilige Mieter diese bei Beendigung des Mietverhältnisses vom Käufer nicht erlangen kann, es sei denn, der Mieter hat den Verkäufer von dieser Haftung freigestellt. Der Verkäufer wird dem jeweiligen Mieter den Verkauf mitteilen und ggf. selbst die Zustimmung des jeweiligen Mieters zur Freistellung einholen.
- (5) Der Verkäufer ermächtigt und bevollmächtigt den Käufer ab vollständiger Kaufpreiszahlung für den Verkäufer Erklärungen zu den Mietverhältnissen abzugeben und entgegenzunehmen und darüber Vereinbarungen zu treffen, insbesondere zur Kündigung, Mieterhöhung oder Vertragsänderung. Der Notar belehrte, dass der Käufer gleichwohl erst nach Eigentumsumschreibung wegen Eigenbedarfs kündigen kann.

Die Heiz- und Nebenkostenabrechnung gegenüber dem Mieter soll der Käufer für das gesamte laufende Kalenderjahr durchführen. Eine Nach- oder Rückzahlung aus der Jahresabrechnung für Heizung oder Nebenkosten steht den Vertragsparteien zeitanteilig zu bzw. müssen diese zeitanteilig tragen.

Jede Vertragspartei ist jedoch berechtigt auf eigene Kosten eine Zwischenablesung zum Stichtag des Besitzübergangs zu veranlassen.

Variante 4: Besitzübergabe – Mieter kauft

1. Besitz

Das Kaufobjekt ist derzeit an den Käufer vermietet. Vom Tage nach vollständiger Kaufpreiszahlung an (= Besitzübergang) gilt das Mietverhältnis als aufgelöst, vorausgesetzt der Verkauf an den Mieter ist und bleibt wirksam.

Der Mietzins ist taggenau abzurechnen, die Kaution zurückzugeben (in voller Höhe, mit Zinsen). Mietrückstände bestehen nach Angabe nicht.

Heiz- und Nebenkosten sollen nicht abgerechnet werden. Alle ab dem Besitzübergang fällig werdenden Kosten und Lasten muss der Käufer tragen, vorher fällige der Verkäufer. Bis dahin zahlt der Mieter Vorauszahlungen auf Heiz- und Nebenkosten im heute geschuldeten Umfang.

2. Nutzungen, Lasten und Gefahr

Mit **vollständiger Kaufpreiszahlung** gehen auch **Nutzungen und Gefahr** auf den Käufer (jedenfalls im Verhältnis zwischen den Kaufvertragsparteien) über; **private und öffentliche Lasten, Verbrauchskosten, Verkehrssicherungspflichten und Haftung**, jedoch (jeweils zeitanteilig) **spätestens ab Fälligkeit des Kaufpreises**. Zählerstände für Strom, Wasser etc. werden die Kaufvertragsparteien bei Besitzübergabe gemeinsam ablesen. Vom Verbrauch unabhängige Kosten (wie Grundsteuer, Müllgebühren, Versicherungsprämien etc.) werden sie selbst untereinander zeitanteilig aufteilen.

Soweit **Gebäudesach- und -haftpflichtversicherungen** bestehen, gehen diese kraft Gesetzes auf den Käufer über, der sie jedoch aufgrund eines **Sonderkündigungsrechtes innerhalb eines Monats nach Eigentumsumschreibung** (= Umschreibung im Grundbuch) kündigen kann. Ab Lastenübergang hat er die Prämien zu tragen und den Gefahrübergang anzuzeigen (§§ 95 bis 97 VVG). Kopien der Versicherungsscheine hat oder wird der Verkäufer dem Käufer kurzfristig übergeben. Der Verkäufer verpflichtet sich, die bisherigen Versicherungen bis zur Eigentumsumschreibung im Grundbuch aufrecht zu erhalten.

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

§ 566a Mietsicherheit

Hat der Mieter des veräußerten Wohnraums dem Vermieter für die Erfüllung seiner Pflichten Sicherheit geleistet, so tritt der Erwerber in die dadurch begründeten Rechte und Pflichten ein. Kann bei Beendigung des Mietverhältnisses der Mieter die Sicherheit von dem Erwerber nicht erlangen, so ist der Vermieter weiterhin zur Rückgewähr verpflichtet.

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

§ 446 Gefahr- und Lastenübergang

Mit der Übergabe der verkauften Sache geht die Gefahr des zufälligen Untergangs und der zufälligen Verschlechterung auf den Käufer über. Von der Übergabe an gebühren dem Käufer die Nutzungen und trägt er die Lasten der Sache. Der Übergabe steht es gleich, wenn der Käufer im Verzug der Annahme ist.

Nutzungen | sind alle mit dem Grundstück verbundenen Vorteile

Lasten | sind die mit einem Grundstück kraft Gesetzes verknüpften Verpflichtungen, insbesondere die Grundsteuer, die Erschließungskosten und die Prämien der Sachversicherung.

Gesetz über den Versicherungsvertrag (Versicherungsvertragsgesetz - VVG)

§ 95 Veräußerung der versicherten Sache

(1) Wird die versicherte Sache vom Versicherungsnehmer veräußert, tritt an dessen Stelle der Erwerber in die während der Dauer seines Eigentums aus dem Versicherungsverhältnis sich ergebenden Rechte und Pflichten des Versicherungsnehmers ein.

(2) Der Veräußerer und der Erwerber haften für die Prämie, die auf die zur Zeit des Eintrittes des Erwerbers laufende Versicherungsperiode entfällt, als Gesamtschuldner.

(3) Der Versicherer muss den Eintritt des Erwerbers erst gegen sich gelten lassen, wenn er hiervon Kenntnis erlangt hat.

Gesetz über den Versicherungsvertrag (Versicherungsvertragsgesetz - VVG)

§ 96 Kündigung nach Veräußerung

(1) Der Versicherer ist berechtigt, dem Erwerber einer versicherten Sache das Versicherungsverhältnis unter Einhaltung einer Frist von einem Monat zu kündigen. Das Kündigungsrecht erlischt, wenn es nicht innerhalb eines Monats ab der Kenntnis des Versicherers von der Veräußerung ausgeübt wird.

(2) Der Erwerber ist berechtigt, das Versicherungsverhältnis mit sofortiger Wirkung oder für den Schluss der laufenden Versicherungsperiode zu kündigen. Das Kündigungsrecht erlischt, wenn es nicht innerhalb eines Monats nach dem Erwerb, bei fehlender Kenntnis des Erwerbers vom Bestehen der Versicherung innerhalb eines Monats ab Erlangung der Kenntnis, ausgeübt wird.

(3) Im Fall der Kündigung des Versicherungsverhältnisses nach Absatz 1 oder Absatz 2 ist der Veräußerer zur Zahlung der Prämie verpflichtet; eine Haftung des Erwerbers für die Prämie besteht nicht.

3. Erschließungskosten und öffentliche Abgaben

Öffentlich-rechtliche Erschließungsmaßnahmen gemäß BauGB und Kommunalabgabengesetz sind nach Angaben des Verkäufers abgeschlossen und, soweit ihm bekannt, abgerechnet und bezahlt.

Sofern allerdings Baukostenzuschüsse, Hausanschlusskosten und Nacherhebungen von Erschließungskosten anlässlich einer künftigen Bebauung des Vertragsobjektes oder künftiger Veränderungen der Erschließungsanlagen angefordert werden, treffen diese den Käufer. Insoweit gilt, dass der Käufer sämtliche Erschließungskosten zu tragen hat, für welche ab dem Tage der Beurkundung ein Beitragsbescheid zugeht, unabhängig davon, in welchem Zeitraum die Maßnahmen durchgeführt worden sind. Vorausleistungen und Rückerstattungsansprüche werden an den Käufer abgetreten.

Der Notar riet dem Käufer, sich bei der Gemeinde nach möglicherweise noch anstehenden Erschließungsbeiträgen zu erkundigen, wenn nicht eindeutig feststeht, dass die Erschließung schon vollständig abgerechnet ist.

Der Verkäufer erklärt, dass Stand heute keine Rückstände im Hinblick auf die öffentlich-rechtlichen Grundbesitzabgaben bestehen, für die aufgrund gesetzlicher Vorschriften der Grundbesitz haftet.

§ 5 Rechtsmängel

Der Verkäufer schuldet ungehinderten Besitz- und Eigentumsübergang frei von irgendwelchen Rechten und Ansprüchen Dritter. Ausgenommen sind die in dieser Urkunde ausdrücklich übernommenen Rechte, nicht eingetragene altrechtliche Dienstbarkeiten oder Rechte, die mit Zustimmung des Käufers neu bestellt werden.

Zur baurechtlichen Lage erklärt der Verkäufer:

- Während meiner Besitzzeit erfolgte keine genehmigungspflichtige Baumaßnahme oder Nutzungsänderung für die eine erforderliche baurechtliche Genehmigung nicht vorlag.
- Mir ist nichts bekannt, wonach das Gebäude oder Teile davon ohne die erforderliche Baugenehmigung errichtet oder sonst baurechtswidrig wären oder unter Denkmalschutz stünden.
- Überbauungen sind mir nicht bekannt.
- Baulasten oder nicht in das Grundbuch eingetragene Rechte (z.B. altrechtliche Dienstbarkeiten) sind mir nicht bekannt.

Der Verkäufer haftet nicht für die Freiheit des Vertragsobjektes von derartigen Belastungen, sofern er sie nicht arglistig verschwiegen hat.

Der Notar wies den Käufer darauf hin, dass er sich bei der Bauaufsichtsbehörde über Baugenehmigung und Baulasten erkundigen kann.

Der Verkäufer garantiert, dass keine Wohnungsbindung oder Einschränkungen aufgrund sozialer Wohnraumförderung bestehen (wobei er auch für schuldlos falsche Angaben auf Schadensersatz haftet).

§ 6 Sachmängel

Variante 1: Mängelausschluss - durch Verbraucher

Eine besondere Beschaffenheit, ein bestimmtes Flächenmaß, Bebaubarkeit oder Verwendbarkeit für Zwecke des Käufers ist nicht vereinbart. Für vorvertragliche Angaben des Verkäufers zur Beschaffenheit (auch öffentliche Angaben, z.B. im Verkaufsexposee oder in Verkaufsanzeigen in Zeitungen oder Internet) muss der Verkäufer nur einstehen, wenn sie in dieser Urkunde ausdrücklich wiederholt sind oder bei Arglist.

Erschließungskosten | entstehen, um den Anschluss eines Grundstücks an die Kanalisation, an öffentliche Verkehrswege oder an die Wasser- und Energieversorgung herzustellen oder zu modernisieren. Der Käufer sollte sich bei der Gemeinde vorab nach offenen Kosten oder geplanten Maßnahmen erkundigen.

Rechtsmängel | Der Verkäufer muss dem Käufer ein Grundstück frei von Rechten Dritter (beispielsweise von Grundpfandrechten oder Mietverträgen) übertragen, wenn diese nicht übernommen werden. Ist das Grundstück vertragswidrig belastet, stehen dem Käufer Zurückbehaltungs- und Gewährleistungsrechte zu.

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

§ 435 Rechtsmangel

Die Sache ist frei von Rechtsmängeln, wenn Dritte in Bezug auf die Sache keine oder nur die im Kaufvertrag übernommenen Rechte gegen den Käufer geltend machen können. Einem Rechtsmangel steht es gleich, wenn im Grundbuch ein Recht eingetragen ist, das nicht besteht.

Baulasten | sind Verpflichtungen eines Grundstückseigentümers gegenüber der Baubehörde, zum Beispiel Zuwegungen oder Fluchtwege freizuhalten. Diese werden in Bayern wie private Belastungen im Grundbuch und in den anderen Bundesländern in sogenannte Baulastenverzeichnisse eingetragen, die von Gemeinden oder Bauaufsichtsbehörden geführt werden.

Wohnungsbindung | Das **Wohnungsbindungsgesetz** ist ein deutsches Gesetz für den Wohnungsbau. Es soll sicherstellen, dass Wohnberechtigte in Sozialwohnungen wohnen. Für die Miete wird in § 8 die Kostenmiete bestimmt: „Der Verfügungsberechtigte darf die Wohnung nicht gegen ein höheres Entgelt zum Gebrauch überlassen, als zur Deckung der laufenden Aufwendungen erforderlich ist (Kostenmiete).“

Sachmängel | liegen vor, wenn das Grundstück oder Bauwerk nicht die vereinbarte, von Käufer und Verkäufer vorausgesetzte oder für die gewöhnliche Verwendung geeignete Beschaffenheit hat. Die Haftung des Verkäufers für Sachmängel wird bei „gebrauchten“ Immobilien häufig ausgeschlossen. Bei Verbraucherverträgen und beim Kauf neu hergestellter Bauwerke ist eine vertragliche Abweichung von der gesetzlichen Haftung des Verkäufers für Sachmängel nur eingeschränkt zulässig.

Der Verkäufer erklärt hierzu:

An dem Vertragsobjekt sind folgende Mängel vorhanden: Feuchtigkeitsschaden im Heizungskeller an der rechten Wand. Mir sind sonst keine offenbarungspflichtigen Mängel bekannt.

Der Käufer hat das Vertragsobjekt besichtigt. Er kauft es im gegenwärtigen altersbedingten Zustand. Alle Rechte des Käufers wegen eines Sachmangels des Anteils an Grund und Boden, des Bauwerkes und etwa mitverkaufter beweglicher Sachen sind ausgeschlossen, allerdings mit Ausnahme:

1. gegebenenfalls in dieser Urkunde enthaltener Beschaffenheitsvereinbarungen und Garantien;
2. vorsätzlich zu vertretender Mängel oder arglistig verschwiegener Umstände. Der Verkäufer erklärt, er habe keine ihm bekannten Mängel, Altlasten noch andere schädliche Bodenveränderungen oder sonstige überraschende Umstände arglistig verschwiegen, auf die der Käufer angesichts ihrer Bedeutung und des sonstigen Zustandes des Vertragsobjektes einen Hinweis erwarten durfte.
3. solcher Sachmängel, die zwischen Vertragsschluss und unmittelbarer Besitzübergabe entstehen und über die gewöhnliche Abnutzung hinaus gehen, hierfür wird jedoch - außer bei Vorsatz - die Verjährungsfrist auf 3 Monate verkürzt.

Soweit dem Verkäufer noch unverjährte Ansprüche wegen Mängeln oder Schadensersatzansprüche gegen frühere Veräußerer, gegen an Baumaßnahmen Beteiligte, Mieter oder Dritte zustehen (ausgenommen gegen Angehörige des Verkäufers), tritt er diese an den Käufer ab, aufschiebend bedingt mit Kaufpreiszahlung, spätestens mit Eigentumsübergang.

Variante 2: Mängelausschluss - durch Unternehmer

Eine besondere Beschaffenheit, ein bestimmtes Flächenmaß, Bebaubarkeit oder Verwendbarkeit für Zwecke des Käufers ist nicht vereinbart. Für vorvertragliche Angaben des Verkäufers zur Beschaffenheit (auch öffentliche Angaben, z.B. im Verkaufsexposee oder in Verkaufsanzeigen in Zeitungen oder Internet) muss der Verkäufer nur einstehen, wenn sie in dieser Urkunde ausdrücklich wiederholt sind oder bei Arglist.

Der Verkäufer erklärt hierzu: Mir sind keine offenbarungspflichtigen Mängel bekannt.

Der Käufer hat das Vertragsobjekt besichtigt. Er kauft es im gegenwärtigen altersbedingten Zustand. Rechte des Käufers wegen Sachmängeln werden ausgeschlossen, soweit nicht aufgrund gegebenenfalls in dieser Urkunde enthaltener Beschaffenheitsvereinbarungen und Garantien etwas anderes bestimmt ist. Unberührt bleiben Ansprüche bei Vorsatz oder arglistigem Verschweigen. Unberührt bleiben ferner Ansprüche aus der Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit, wenn der Verkäufer die Pflichtverletzung zu vertreten hat, sowie Ansprüche bei grobem Verschulden, § 309 Nr. 7 BGB.

Für Mängel der mitverkauften beweglichen Gegenstände gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

Soweit dem Verkäufer noch unverjährte Ansprüche wegen Mängeln oder Schadensersatzansprüche gegen frühere Veräußerer, gegen an Baumaßnahmen Beteiligte, Mieter oder Dritte zustehen (ausgenommen gegen Angehörige des Verkäufers), tritt er diese an den Käufer ab, aufschiebend bedingt mit Kaufpreiszahlung, spätestens mit Eigentumsübergang.

§ 7 Energieausweis

Der Notar wies darauf hin, dass der Verkäufer dem Käufer den Energieausweis oder eine Kopie davon bei Besichtigung vorlegen und unverzüglich nach Kaufvertragsschluss übergeben muss (§ 80 GEG – Gebäudeenergiegesetz). Für die Richtigkeit des übergebenen Energieausweises haftet der Verkäufer nur, falls er dem Aussteller die von diesem verlangten Angaben zu Gebäude, Heizung und Energieverbrauch vorsätzlich oder grob fahrlässig falsch angegeben hat.

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
§ 434 Sachmangel

(1) Die Sache ist frei von Sachmängeln, wenn sie bei Gefahrübergang den subjektiven Anforderungen, den objektiven Anforderungen und den Montageanforderungen dieser Vorschrift entspricht.

(2) Die Sache entspricht den subjektiven Anforderungen, wenn sie

1. die vereinbarte Beschaffenheit hat,
2. sich für die nach dem Vertrag vorausgesetzte Verwendung eignet und
3. mit dem vereinbarten Zubehör und den vereinbarten Anleitungen, einschließlich Montage- und Installationsanleitungen, übergeben wird.

Zu der Beschaffenheit nach Satz 1 Nummer 1 gehören Art, Menge, Qualität, Funktionalität, Kompatibilität, Interoperabilität und sonstige Merkmale der Sache, für die die Parteien Anforderungen vereinbart haben.

(3) Soweit nicht wirksam etwas anderes vereinbart wurde, entspricht die Sache den objektiven Anforderungen, wenn sie

1. sich für die gewöhnliche Verwendung eignet,
2. eine Beschaffenheit aufweist, die bei Sachen derselben Art üblich ist und die der Käufer erwarten kann unter Berücksichtigung
 - a) der Art der Sache und
 - b) der öffentlichen Äußerungen, die von dem Verkäufer oder einem anderen Glied der Vertragskette oder in deren Auftrag, insbesondere in der Werbung oder auf dem Etikett, abgegeben wurden,
4. mit dem Zubehör einschließlich der Verpackung, der Montage- oder Installationsanleitung sowie anderen Anleitungen übergeben wird, deren Erhalt der Käufer erwarten kann.

Zu der üblichen Beschaffenheit nach Satz 1 Nummer 2 gehören Menge, Qualität und sonstige Merkmale der Sache, einschließlich ihrer Haltbarkeit, Funktionalität, Kompatibilität und Sicherheit. Der Verkäufer ist durch die in Satz 1 Nummer 2 Buchstabe b genannten öffentlichen Äußerungen nicht gebunden, wenn er sie nicht kannte und auch nicht kennen konnte, wenn die Äußerung im Zeitpunkt des Vertragsschlusses in derselben oder in gleichwertiger Weise berichtet war oder wenn die Äußerung die Kaufentscheidung nicht beeinflussen konnte.

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
§ 442 Kenntnis des Käufers

(1) Die Rechte des Käufers wegen eines Mangels sind ausgeschlossen, wenn er bei Vertragsschluss den Mangel kennt. Ist dem Käufer ein Mangel infolge grober Fahrlässigkeit unbekannt geblieben, kann der Käufer Rechte wegen dieses Mangels nur geltend machen, wenn der Verkäufer den Mangel arglistig verschwiegen oder eine Garantie für die Beschaffenheit der Sache übernommen hat.

(2) Ein im Grundbuch eingetragenes Recht hat der Verkäufer zu beseitigen, auch wenn es der Käufer kennt.

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
§ 443 Garantie

(1) Geht der Verkäufer, der Hersteller oder ein sonstiger Dritter in einer Erklärung oder einschlägigen Werbung, die vor oder bei Abschluss des Kaufvertrags verfügbar war, zusätzlich zu der gesetzlichen Mängelhaftung insbesondere die Verpflichtung ein, den Kaufpreis zu erstatten, die Sache auszutauschen, nachzubessern oder in ihrem Zusammenhang Dienstleistungen zu erbringen, falls die Sache nicht diejenige Beschaffenheit aufweist oder andere als die Mängelfreiheit betreffende Anforderungen nicht erfüllt, die in der Erklärung oder einschlägigen Werbung beschrieben sind (Garantie), stehen dem Käufer im Garantiefall unbeschadet der gesetzlichen Ansprüche die Rechte aus der Garantie gegenüber demjenigen zu, der die Garantie gegeben hat (Garantiegeber).

(2) Soweit der Garantiegeber eine Garantie dafür übernommen hat, dass die Sache für eine bestimmte Dauer eine bestimmte Beschaffenheit behält (Haltbarkeitsgarantie), wird vermutet, dass ein während ihrer Geltungsdauer auftretender Sachmangel die Rechte aus der Garantie begründet.

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
§ 444 Haftungsausschluss

Auf eine Vereinbarung, durch welche die Rechte des Käufers wegen eines Mangels ausgeschlossen oder beschränkt werden, kann sich der Verkäufer nicht berufen, soweit er den Mangel arglistig verschwiegen oder eine Garantie für die Beschaffenheit der Sache übernommen hat.

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
§ 309 Klauselverbote ohne Wertungsmöglichkeit

Auch soweit eine Abweichung von den gesetzlichen Vorschriften zulässig ist, ist in Allgemeinen Geschäftsbedingungen unwirksam

7. (Haftungsausschluss bei Verletzung von Leben, Körper, Gesundheit und bei grobem Verschulden)

a) (Verletzung von Leben, Körper, Gesundheit)

ein Ausschluss oder eine Begrenzung der Haftung für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Verwenders oder einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen des Verwenders beruhen;

b) (Grobes Verschulden)

ein Ausschluss oder eine Begrenzung der Haftung für sonstige Schäden, die auf einer grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Verwenders oder auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen des Verwenders beruhen;

Gebäudeenergiegesetz (GEG)
§ 80 Ausstellung und Verwendung von Energieausweisen

(4) Im Falle eines Verkaufs oder der Bestellung eines Rechts im Sinne des Absatzes 3 Satz 1 hat der Verkäufer oder der Immobilienmakler dem potenziellen Käufer **spätestens bei der Besichtigung einen Energieausweis oder eine Kopie hiervon vorzulegen**. Die Vorlagepflicht wird auch durch einen deutlich sichtbaren Aushang oder ein deutlich sichtbares Auslegen während der Besichtigung erfüllt. Findet keine Besichtigung statt, haben der Verkäufer oder der Immobilienmakler den Energieausweis oder eine Kopie hiervon dem potenziellen Käufer unverzüglich vorzulegen. Der Energieausweis oder eine Kopie hiervon ist spätestens dann unverzüglich vorzulegen, wenn der potenzielle Käufer zur Vorlage auffordert. **Unverzüglich nach Abschluss des Kaufvertrages hat der Verkäufer oder der Immobilienmakler dem Käufer den Energieausweis oder eine Kopie hiervon zu übergeben**. Im Falle des Verkaufs eines Wohngebäudes mit nicht mehr als zwei Wohnungen hat der Käufer nach Übergabe des Energieausweises ein informatives Beratungsgespräch zum Energieausweis mit einer nach § 88 zur Ausstellung von Energieausweisen berechtigten Person zu führen, wenn ein solches Beratungsgespräch als einzelne Leistung unentgeltlich angeboten wird.

§ 8 Vollzugsauftrag

Alle Beteiligten beauftragen und bevollmächtigen den amtierenden Notar,

- sie im Grundbuchverfahren uneingeschränkt zu vertreten,
- die zur Wirksamkeit und für den Vollzug dieser Urkunde erforderlichen Genehmigungen und Erklärungen anzufordern, entgegenzunehmen und (als Eigenurkunde) abzugeben.

Anfechtbare Bescheide sind jedoch den Beteiligten selbst zuzustellen; eine Abschrift an den Notar wird erbeten.

Die Beteiligten bevollmächtigen weiterhin die Büroleiterin Petra Stegemann, dienstansässig Lindenstraße 6, 58540 Meinerzhagen sowie die weiteren Angestellten an der Notarstelle - welche der Amtsinhaber seinerseits zu bezeichnen bevollmächtigt wird - je einzeln und befreit vom Verbot der Mehrfachvertretung, Erklärungen, Bewilligungen und Anträge materiell-rechtlicher oder formell-rechtlicher Art zur Ergänzung oder Änderung des Vertrages abzugeben, soweit diese zur Behebung behördlicher oder gerichtlicher Beanstandungen zweckdienlich sind.

§ 9 Kaufpreisfinanzierung

Variante 1: Finanzierungsvollmacht - ja

1. Allein der Käufer hat dafür zu sorgen, dass etwa benötigte Finanzierungsmittel rechtzeitig zur Verfügung stehen. Um dies zu erleichtern, verpflichtet sich der Verkäufer zur Kaufpreisfinanzierung bei der Bestellung von Grundschulden oder anderen Grundpfandrechten mitzuwirken. Er erteilt daher dem Käufer unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB Vollmacht – bei mehreren Käufern jedem einzeln –, vollstreckbare Grundpfandrechte in beliebiger Höhe und mit beliebigen Nebenleistungen zu bestellen, Rangänderungen zuzustimmen, dabei die entsprechenden Eintragungsbewilligungen auch im Namen des Verkäufers zu erklären, und den jeweiligen Eigentümer dinglich, d.h. nur für den Kaufgegenstand, der sofortigen Zwangsvollstreckung zu unterwerfen.

Die Vollmacht schließt die Übernahme einer persönlichen Schuldhaft und die Übernahme von durch die Darlehnsaufnahme entstehenden Kosten durch den Verkäufer aus.

2. Die Mitwirkungspflicht und Vollmacht besteht aus Sicherheitsgründen nur:

- wenn von der Vollmacht **vor dem amtierenden Notar** oder seinem Vertreter Gebrauch gemacht wird,
- für Grundpfandrechte zugunsten von **Kreditinstituten mit Sitz in Deutschland**
- und wenn die Grundpfandrechtgläubigerin folgende **Einschränkungen des Sicherungszweckes** gegenüber dem Notar **zumindest sinngemäß bestätigt hat**, was dem Grundbuchamt gegenüber jedoch nicht nachzuweisen ist:

a) Sicherungsabrede:

Die Grundpfandrechtgläubigerin darf das Grundpfandrecht nur insoweit als Sicherheit verwerten oder behalten, als sie tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld des Käufers geleistet hat. Alle weiteren Sicherungsabreden gelten erst ab vollständiger Kaufpreiszahlung, spätestens ab Eigentumsumschreibung auf den Käufer.

b) Zahlungsanweisung

Zahlungen sind zunächst zur Lastenfreistellung entsprechend der Fälligkeitsmitteilung des Notars, im Übrigen auf das Konto des Verkäufers nach dem Kaufvertrag zu leisten.

c) Persönliche Zahlungspflicht

Der Verkäufer übernimmt keinerlei persönliche Zahlungspflichten durch die Grundpfandrechtsbestellung. Der Käufer verpflichtet sich, den Verkäufer von allen Kosten und sonstigen Folgen der Grundpfandrechtsbestellung freizustellen.

Vollzug | Im Rahmen des Vollzugs kümmert sich der Notar um die weitere Abwicklung des Grundstückskaufvertrags: Er holt notwendige Zustimmungen ein, sorgt für die erforderlichen Grundbucheinträge und benachrichtigt – soweit erforderlich – andere Behörden. Deshalb ist regelmäßig eine entsprechende Vollzugsvollmacht in der Urkunde enthalten.

Finanzierungs- bzw. Belastungsvollmacht | Der Verkäufer erklärt sich als Nocheigentümer im Kaufvertrag bereit, dass das Grundstück zum Zwecke der Finanzierung des Kaufpreises durch den Käufer belastet wird. Er erteilt dem Käufer eine Belastungsvollmacht. Darin ermächtigt er den Käufer, das Grundstück gegenüber der den Kaufpreis finanzierenden Bank zu verpfänden und Sie als den derzeitigen Eigentümer dinglich, also nur hinsichtlich des Grundstückes, der sofortigen Zwangsvollstreckung aus der Grundschild zu unterwerfen. Der Käufer finanziert also den Kaufpreis über ein Bankdarlehen und sichert die Bank über eine Grundschild oder Hypothek auf Ihrem Grundstück ab. Persönlicher Schuldner des Darlehens ist allein der Käufer. Nur er schuldet die Rückzahlung des über die Grundschild abgesicherten Darlehens. Beim Immobilienverkauf stellt der Eigentümer lediglich seine (verkaufte) Immobilie als Haftungsobjekt zur Verfügung.

Finanzierungsgrundpfandrecht | Nimmt der Käufer zur Finanzierung des Kaufpreises ein Darlehen auf, muss er der Bank regelmäßig eine Grundschild oder Hypothek als Kreditsicherheit stellen. Mithilfe einer sogenannten Finanzierungsvollmacht kann bereits das Kaufobjekt selbst als Belastungsgegenstand genutzt werden, obwohl es dem Käufer noch nicht gehört. Ein Kostenrisiko für den Verkäufer entsteht dadurch nicht.

Grundschild | ist ein Mittel zur Kreditsicherheit, das im Grundbuch eingetragen wird. Im „Verwertungsfall“ findet die Zwangsvollstreckung in das belastete Grundstück statt. Im Gegensatz zur Hypothek erlischt die Grundschild nicht kraft Gesetzes, wenn das abgesicherte Darlehen zurückgezahlt wird. Ob es sinnvoll ist, die Grundschild danach „stehen zu lassen“, hängt davon ab, ob weiterer Finanzierungsbedarf bei der gleichen Bank besteht. Häufig wiegen bereits geringe Zinsunterschiede die Kosten für Löschung und Neueintragung zugunsten eines anderen Kreditinstituts auf.

Hypothek | ist ein nur noch selten eingesetztes Mittel zur Kreditsicherheit. Anders als die Grundschild „steht und fällt“ sie mit der gesicherten Forderung.

Zweckerklärung | Welche Forderungen eine Grundschild sichern soll, wird in der Zweckerklärung geregelt. Bei mehreren Käufern kann es wichtig sein, sie dahingehend zu begrenzen, dass nur gemeinsame Schulden gesichert sind. Bei späteren Veränderungen (beispielsweise Trennung der Käufer oder Übertragung auf Kinder) kann Bedarf bestehen, die Zweckerklärung anzupassen.

Sicherungsvereinbarung | ist eine andere Bezeichnung für Zweckerklärung.

3. Der Käufer übernimmt die auf Grund der vorstehenden Finanzierungsvollmacht im Grundbuch einzutragenden Grundpfandrechte. Alle Rückgewähransprüche und Eigentümerrechte hinsichtlich des Grundpfandrechts tritt der Verkäufer mit Wirkung ab Kaufpreiszahlung, spätestens ab Eigentumsumschreibung an den Käufer ab – bei mehreren entsprechend des Erwerbsverhältnisses am Grundstück – und bewilligt die entsprechende Grundbucheintragung.

Variante 2: Finanzierungsvollmacht - nein

Der Käufer braucht nach seiner Angabe zur Kaufpreisfinanzierung keine Grundschuld am Vertragsobjekt und damit auch keine Finanzierungsvollmacht des Verkäufers.

§ 10

Genehmigungen und gesetzliche Vorkaufsrechte

1. Gesetzliche Vorkaufsrechte

Der Notar wies auf ein mögliches Vorkaufsrecht der Gemeinde nach §§ 24 ff. BauGB, § 31 DSchG NRW hin. Nach dem Gesetz kann die Umschreibung im Grundbuch erst erfolgen, wenn die Gemeinde erklärt hat, dass kein Vorkaufsrecht vorliegt bzw. dass sie ihr Vorkaufsrecht nicht ausübt.

Soweit den Beteiligten bekannt,

- liegt das Grundstück nicht in einem Umlegungs-, Sanierungs- oder Flurbereinigungsgebiet und auch nicht im Bereich einer Planfeststellung (z.B. für Straßen- oder Bahntrassen)
- ist nicht land- oder forstwirtschaftlich genutzt und steht nicht unter Naturschutz o.ä.

Der Notar belehrte, dass sonst weitere gesetzliche Vorkaufsrechte oder Genehmigungserfordernisse bestehen könnten.

Für den Fall wirksamer Ausübung des Vorkaufsrechts am gesamten Vertragsobjekt ist der heutige Kaufvertrag zwischen Verkäufer und Käufer auflösend bedingt; der heutige Käufer hat dann keinen Anspruch auf Erfüllung oder Schadensersatz gleich welcher Art. Entstandene Notar- und Grundbuchkosten für Kaufvertrag und Finanzierung sowie deren Rückabwicklung hat jedoch der Verkäufer zu erstatten. Zur Sicherung etwaiger Rückzahlungsansprüche des Käufers tritt der Verkäufer seinen Kaufpreisanspruch gegen den Vorkäufer an den heutigen Käufer ab.

Wird das gesetzliche Vorkaufsrecht nur für eine Teilfläche ausgeübt, ist jeder Vertragsteil zum Rücktritt vom Vertrag berechtigt, der Verkäufer jedoch nicht, wenn sich der Käufer verpflichtet, die Restfläche zu einem nur um den vom Vorkaufsberechtigten gezahlten Betrag geminderten Kaufpreis zu erwerben.

2. Güterrechtliche Zustimmung

Variante 1: güterrechtliche Zustimmung - erforderlich

Die Erschienene zu 2., der Ehepartner des Verkäufers, stimmt vor dem Hintergrund des § 1365 BGB allen Erklärungen des Verkäufers in dieser Urkunde zu. Er verpflichtet sich ebenfalls zur Räumung und unterwirft sich der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde unter denselben Voraussetzungen wie der Käufer.

Variante 2: güterrechtliche Zustimmung – nicht verheiratet

Der Verkäufer erklärte: Ich bin nicht verheiratet.

Variante 3: güterrechtliche Zustimmung – nicht erforderlich

Im Hinblick auf ein mögliches Zustimmungserfordernis des anderen Ehegatten bei Zugewinnngemeinschaft (§ 1365 BGB) erklärt der Verkäufer: Der veräußerte Grundbesitz ist nicht mein ganzes oder nahezu ganzes Vermögen.

Vorkaufsrecht | Besteht ein Vorkaufsrecht, kann der Berechtigte das Grundstück anstelle des Käufers zu den gleichen Bedingungen vom Eigentümer erwerben. Kraft baugesetzlicher Bestimmungen kann z. B. der Gemeinde ein Vorkaufsrecht zustehen. Dies prüft der Notar durch Anfrage bei der zuständigen Gemeinde im Rahmen seiner Vollzugstätigkeit.

Baugesetzbuch (BauGB)

§ 24 Allgemeines Vorkaufsrecht

(1) Der Gemeinde steht ein Vorkaufsrecht zu beim Kauf von Grundstücken

1. im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, soweit es sich um Flächen handelt, für die nach dem Bebauungsplan eine Nutzung für öffentliche Zwecke oder für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Absatz 3 festgesetzt ist,
2. in einem Umlegungsgebiet,
3. in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und städtebaulichen Entwicklungsbereich,
4. im Geltungsbereich einer Satzung zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen des Stadtumbaus und einer Erhaltungssatzung,
5. im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans, soweit es sich um unbebaute Flächen im Außenbereich handelt, für die nach dem Flächennutzungsplan eine Nutzung als Wohnbaufläche oder Wohngebiet dargestellt ist,
6. in Gebieten, die nach den §§ 30, 33 oder 34 Absatz 2 vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können, soweit die Grundstücke unbebaut sind, wobei ein Grundstück auch dann als unbebaut gilt, wenn es lediglich mit einer Einfriedung oder zu erkennbar vorläufigen Zwecken bebaut ist,
7. in Gebieten, die zum Zweck des vorbeugenden Hochwasserschutzes von Bebauung freizuhalten sind, insbesondere in Überschwemmungsgebieten, sowie
8. in Gebieten nach den §§ 30, 33 oder 34, wenn ...

(2) Das Vorkaufsrecht steht der Gemeinde nicht zu beim Kauf von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz und von Erbbaurechten.

(3) Das Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Dem Wohl der Allgemeinheit kann insbesondere die Deckung eines Wohnbedarfs in der Gemeinde dienen. Bei der Ausübung des Vorkaufsrechts hat die Gemeinde den Verwendungszweck des Grundstücks anzugeben.

Auflösende Bedingung | ist die einer Willenserklärung hinzugefügte Bestimmung, nach der die Wirksamkeit des Rechtsgeschäfts von einem zukünftigen ungewissen Ereignis abhängen soll. Der Eintritt dieses Ereignisses (hier Ausübung des Vorkaufsrechtes eines Dritten), führt zum Erlöschen des Kaufvertrages.

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

§ 1365 Verfügung über Vermögen im Ganzen

(1) Ein Ehegatte kann sich nur mit Einwilligung des anderen Ehegatten verpflichten, über sein Vermögen im Ganzen zu verfügen. Hat er sich ohne Zustimmung des anderen Ehegatten verpflichtet, so kann er die Verpflichtung nur erfüllen, wenn der andere Ehegatte einwilligt.

§ 11 Hinweise des Notars

Der Notar hat die Vertragsbestimmungen erläutert und abschließend auf Folgendes hingewiesen:

1. Das Eigentum geht nicht schon heute, sondern erst mit der Umschreibung im Grundbuch auf den Käufer über.
2. Zur Eigentumsumschreibung ist die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes erforderlich, welche erst nach Zahlung der Grunderwerbssteuer erteilt wird.
3. Der vertraglich vereinbarte Kaufpreis ist nicht schon mit der Beurkundung, sondern erst nach Fälligkeitsmitteilung des Notars gemäß § 3 Ziffer 2 dieses Vertrages zu zahlen. Zahlt der Käufer vor Eingang der Fälligkeitsmitteilung des Notars, so kann der Notar den lastenfreien Eigentumsübergang nicht sicherstellen und der Käufer geht unter Umständen eine ungesicherte Vorleistung ein.
4. Der jeweilige Eigentümer haftet kraft Gesetzes für rückständige öffentliche Lasten (z.B. Erschließungskosten, Grundsteuer, Ausgleichsbetrag nach dem Bodenschutzgesetz).
5. Unabhängig von den internen Vereinbarungen in dieser Urkunde haften alle Beteiligten kraft Gesetzes für die Grunderwerbsteuer und die Kosten als Gesamtschuldner.
6. Alle Vereinbarungen müssen richtig und vollständig beurkundet werden, sonst kann der ganze Vertrag nichtig sein.
7. Der Notar wies den Verkäufer daraufhin, dass Einkommenssteuer anfallen kann
 - wenn zwischen Anschaffung und Veräußerung weniger als 10 Jahre vergangen sind („Spekulationsgeschäft“; § 23 Nr. 1 EStG) - ausgenommen bei ausschließlicher eigener Wohnungsnutzung im Kalenderjahr des Verkaufs und in den beiden Vorjahren, wobei Eigentumszeiten des Erblassers oder Schenkers dem Erben oder Beschenkten angerechnet werden -,
 - oder wenn durch die Veräußerung ein Grundstück aus dem Betriebsvermögen entnommen wird und dadurch stille Reserven aufgedeckt werden,
 - oder wenn ein gewerblicher Grundstückshandel vorliegt (insbesondere, wenn mehr als 3 Objekte innerhalb eines Zeitraumes von 5 Jahren nach Anschaffen entgeltlich veräußert werden).Der Notar nahm keine steuerliche Beratung für den Einzelfall vor, sondern verwies die Beteiligten darauf, sich an einen Steuerberater zu wenden, soweit sie eine steuerliche Beratung wünschen.
8. Zahlt der Käufer vor Erfüllung der Räumungspflicht oder übergibt der Verkäufer Besitz oder Eigentum vor Erhalt des Kaufpreises, geht er eine ungesicherte Vorleistung ein.

§ 12 Kosten und Steuern

Die Kosten für die Beurkundung, evtl. Genehmigungen, den Vollzug dieses Vertrages sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer. Der Verkäufer trägt die Kosten der Lastenfreistellung bei Gläubiger, Grundbuchamt und Notar, einschließlich etwaiger Kosten für Treuhandauflagen seiner Gläubiger.

Die Kosten einer etwaigen Nachgenehmigung trägt der Nachgenehmigende.

Unbedenklichkeitsbescheinigung | ist die von Notar anzufordernde Bestätigung, dass die Grunderwerbssteuer gezahlt ist oder nicht anfällt. Die Umschreibung des Eigentums an einem Grundstück auf den Käufer setzt i. d. R. die Vorlage der Unbedenklichkeitsbescheinigung voraus. Diese wird durch das Finanzamt nach Zahlung der Grunderwerbsteuer ausgestellt und direkt dem Notar übermittelt.

Grunderwerbsteuer | fällt – von Ausnahmen abgesehen – bei der Veräußerung von Grundstücken je nach Bundesland i. H. v. 3,5 % bis 6,5 % des Kaufpreises an. Mitverkaufte bewegliche Sachen unterliegen nicht der Grunderwerbsteuer. Von der Grunderwerbsteuer befreit ist u.a. der Erwerb geringwertiger Grundstücke (= Wert bis 2.500,00 €) nach § 3 Nr. 1 GrEStG, der Erwerb von Verwandten in gerader Linie (§ 3 Nr. 6 GrEStG).

Einkommensteuergesetz (EStG)
§ 23 Private Veräußerungsgeschäfte

(1) Private Veräußerungsgeschäfte (§ 22 Nummer 2) sind

1. Veräußerungsgeschäfte bei Grundstücken und Rechten, die den Vorschriften des bürgerlichen Rechts über Grundstücke unterliegen (z. B. Erbbaurecht, Mineralgewinnungsrecht), bei denen der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung nicht mehr als zehn Jahre beträgt. Gebäude und Außenanlagen sind einzubeziehen, soweit sie innerhalb dieses Zeitraums errichtet, ausgebaut oder erweitert werden; dies gilt entsprechend für Gebäudeteile, die selbständige unbewegliche Wirtschaftsgüter sind, sowie für Eigentumswohnungen und im Teileigentum stehende Räume. Ausgenommen sind Wirtschaftsgüter, die im Zeitraum zwischen Anschaffung oder Fertigstellung und Veräußerung ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken oder im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurden;

Kosten | Typisch ist die Vereinbarung, dass der Käufer die bei Notar und Grundbuchamt entstehenden Kosten trägt, wobei die Kosten der Lastenfreistellung regelmäßig der Verkäufer übernimmt. Unabhängig von dieser vertraglichen Regelung haften kraft Gesetzes sowohl Käufer als auch Verkäufer für alle bei Notar und Grundbuchamt entstehenden Kosten.

§ 13 Abschriften

Von dieser Urkunde erhalten:

Ausfertigungen:

- das Grundbuchamt.

Beglaubigte Abschriften (auf Anforderung):

- die Vertragsbeteiligten
- etwaige Finanzierungsgläubiger des Käufers mit Hinweis auf § 9.

Einfache Abschriften:

- die Vertragsbeteiligten
- das Finanzamt - Grunderwerbsteuerstelle -
- der Gutachterausschuss
- die zuständige Gebietskörperschaft
- die Mustermakler GmbH als vermittelnder Makler.

Samt Anlage vorgelesen, von den Erschienenen genehmigt und eigenhändig unterschrieben:

Max Mustermann

Martin Musterfrau

Martina Musterfrau

Notar

**Anlage 1 zur notariellen Urkunde vom 10. Mai. 2024,
UVZ Nr. 001 / 2024 des Notars Jörg Peter Schmidt in Meinerzhagen.**

Notar

Auflassung

Die Vertragsschließenden erklären die Auflassung wie folgt:

Wir sind uns darüber einig, dass das Eigentum an dem in § 1 Ziffer 1. der vorstehenden Urkunde aufgeführten, im Grundbuch von Musterdorf Blatt 555 eingetragenen Grundstück

lfd. Nr. des Grundstücks	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe in qm
1	Musterdorf	1	50	Gebäude- und Freifläche, Musterstraße	300
2	Musterdorf	1	51	Gebäude- und Freifläche, Musterstraße	500
	Musterdorf	1	52	Gebäude- und Freifläche, Musterstraße	5

auf den Käufer übergeht, und der Verkäufer **bewilligt** und der Käufer **beantragt** die Eintragung der Eigentumsumschreibung / Rechtsänderung im Grundbuch von Musterdorf Blatt 555.

Meinerzhagen, den **10. Mai. 2024**

Max Mustermann

Martin Musterfrau

Martina Musterfrau

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
§ 873 Erwerb durch Einigung und Eintragung

(1) Zur Übertragung des Eigentums an einem Grundstück, zur Belastung eines Grundstücks mit einem Recht sowie zur Übertragung oder Belastung eines solchen Rechts ist die Einigung des Berechtigten und des anderen Teils über den Eintritt der Rechtsänderung und die Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch erforderlich, soweit nicht das Gesetz ein anderes vorschreibt.

(2) Vor der Eintragung sind die Beteiligten an die Einigung nur gebunden, wenn die Erklärungen notariell beurkundet oder vor dem Grundbuchamt abgegeben oder bei diesem eingereicht sind oder wenn der Berechtigte dem anderen Teil eine den Vorschriften der Grundbuchordnung entsprechende Eintragungsbewilligung ausgehändigt hat.

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
§ 925 Auflassung

(1) Die zur Übertragung des Eigentums an einem Grundstück nach § 873 erforderliche Einigung des Veräußerers und des Erwerbers (Auflassung) muss bei gleichzeitiger Anwesenheit beider Teile vor einer zuständigen Stelle erklärt werden. Zur Entgegennahme der Auflassung ist, unbeschadet der Zuständigkeit weiterer Stellen, jeder Notar zuständig.

Am Rande – Auflassung (Begriffsherkunft)

Der Begriff Auflassung kommt aus dem germanischen Recht: Damals existierten noch keine Grundbücher, Verkäufer und Käufer regelten den Verkauf einer Immobilie unter sich. War der Kauf beschlossene Sache, öffnete der Verkäufer Fenster und Türen. Sobald der Käufer die Selbigen wieder schloss, war die Übergabe abgeschlossen. Das Öffnen der Fenster und Türen (= Auflassen) symbolisierte den Akt der Übergabe, der noch heute bei der Übereignung beweglicher Sachen erforderlich ist (siehe § 929 BGB).

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
§ 929 Einigung und Übergabe

Zur Übertragung des Eigentums an einer beweglichen Sache ist erforderlich, dass der Eigentümer die Sache dem Erwerber übergibt und beide darüber einig sind, dass das Eigentum übergehen soll. Ist der Erwerber im Besitz der Sache, so genügt die Einigung über den Übergang des Eigentums.

Immobilienkauf

Zeitablauf *(ohne Gewähr)*



Start

Beurkundung

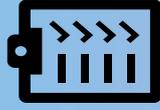
Beurkundung des Kaufvertrages



2-4
Wochen

**Auflassungs-
vormerkung**

Eintragung einer Auflassungsvormerkung zur Sicherung des Käufers



2-6
Wochen

**Eingang
Unterlagen**

Eingang von Genehmigungen, Löschungsunterlagen, Negativattest der Gemeinde, Vorkaufsverzichts erklärungen etc.



4-8
Wochen

Zahlung

Kaufpreiszahlung durch den Käufer nach Fälligkeitsmitteilung des Notar



2-4
Monate

**Eigentums-
übergang**

Eigentums umschreibung im Grundbuch

