



Kauf einer Immobilie

Der Kauf eines Hauses ist oft eine Lebensentscheidung – betrifft sie doch nachhaltig die persönlichen Vermögensverhältnisse. Ähnlich geht es dem Verkäufer – er verfügt regelmäßig über einen erheblichen Teil des eigenen Vermögens.

Bei einem so wichtigen Vorgang wie einem Immobilienkaufvertrag will man wissen, was man unterschreibt. In diesem Merkblatt sollen daher die wesentlichen Regelungen, die in einem typischen Grundstückskaufvertrag enthalten sind, erläutert werden.

1. Kaufobjekt, Grundbuchstand

Der Vertrag benennt als Kaufgegenstand ein bestimmtes Flurstück (oder mehrere Flurstücke). Nach den gesetzlichen Regelungen sind alle Bestandteile des Grundstücks und das sogenannte Zubehör mitverkauft, also insbesondere das aufstehende Gebäude nebst Türen, Fenstern, Dachziegeln usw. ebenso wie die Bepflanzung.

Ob das im Kaufvertrag genannte Flurstück demjenigen in vollem Umfang entspricht, was der Käufer kaufen will, kann der Notar in der Regel nicht abschließend prüfen. Befindet sich z.B. eine Garage, die mitverkauft werden soll, auf einem separaten Flurstück, sollte dies dem Notar mitgeteilt werden, damit die Garage beim Verkauf nicht übersehen wird. Es ist dem Käufer stets zu empfehlen, die im Kaufvertrag angegebenen Flurstücke mit einer Flurkarte abzugleichen.

Der Notar sieht vor der Beurkundung elektronisch das Grundbuch ein, um zu prüfen, ob bzw. welche Belastungen und Beschränkungen dort verzeichnet sind (z.B. Grundschulden/Hypotheken, Wege- und Leitungsrechte, etc.). Ob die festgestellten Belastungen und Beschränkungen vom Käufer übernommen werden, wird ausdrücklich im Vertrag vereinbart: Dienstbarkeiten, wie z.B. Wege- und Leitungsrechte, die z.B. zugunsten von Versorgungsunternehmen oder Grundstücksnachbarn bestellt sind, müssen in der Regel vom Käufer übernommen werden. Grundschulden und Hypotheken sind hingegen vom Verkäufer löschen zu lassen, wobei die verfahrenstechnische Abwicklung der Notar übernimmt.

Die Löschung von Grundschulden und Hypotheken - und somit die Sicherung des Käufers, dass er insoweit lastenfrei kauft - wird wie folgt abgewickelt: Nicht selten sind im Grundbuch noch Grundschulden oder Hypotheken eingetragen, obwohl tatsächlich gar keine Darlehen mehr bestehen. Dann kann der Verkäufer dem Notar die Löschungsunterlagen (Löschungsbewilligung des Kreditinstituts sowie gegebenenfalls Grundschul- und/oder Hypothekenbriefe) übergeben. Wenn dem Verkäufer nach der Darlehensrückzahlung die Löschungsunterlagen noch nicht übersandt worden sind oder wenn das Darlehen noch nicht vollständig getilgt worden ist, sollte der Verkäufer dem Notar Darlehensnummer/Aktenzeichen des Kreditinstituts und/oder einen Ansprechpartner nennen, so dass der Notar die Löschungsunterlagen dort anfordern kann. Besteht das Darlehen noch, wird das Kreditinstitut die erforderlichen Unterlagen an den Notar unter der Auflage (sogenannte Treuhandaufgabe) übersenden, dass die Löschung im Grundbuch nur nach Zahlung eines bestimmten Betrags erfolgen darf. Der Notar wird diesen Ablösebetrag dem Käufer schriftlich mitteilen und den Käufer - nach Vorliegen aller Fälligkeitsvoraussetzungen - um Überweisung an das abzulösende Kreditinstitut bitten. Der Käufer kann diesen Ablösebetrag sodann von dem unmittelbar an den Verkäufer zu zahlenden Betrag abziehen. Wenn dem Notar nachgewiesen ist, dass die der Ablösebetrag gezahlt wurde, wird er die Grundschulden/Hypotheken des Verkäufers löschen lassen, so dass das Eigentum insoweit lastenfrei auf den Käufer umgeschrieben werden kann.

Zahlungen sollten nie geleistet werden, bevor der Käufer die Fälligkeitsmitteilung des Notars erhalten hat. Andernfalls kann die Löschung etwaiger Grundschulden und Hypotheken nicht sichergestellt werden.

Nicht selten vereinbaren Verkäufer und Käufer, dass bestimmte weitere Gegenstände außer Grundstück, Gebäude und dessen wesentlichen Bestandteilen mitveräußert werden (z.B. Küchen und Küchengeräte, Möbel, Vorhänge und Lampen, Gartengeräte, Heizölvorräte). Auch diese Vereinbarung gehört in die Notarurkunde. Andernfalls hat der Käufer keinen Anspruch auf diese Gegenstände. Die auf die mitverkauften beweglichen Gegenstände entfallenden Beträge sind ferner maßgeblich für die Belastung mit Grunderwerbsteuer und für die Grundbuchgebühren (welche für mitverkaufte bewegliche Gegenstände nicht erhoben werden). Da grundsätzlich sogenanntes Zubehör mitverkauft ist, sollte zur Vermeidung von Missverständnissen auch klargestellt werden, wenn einzelne dem Kaufobjekt dienliche Gegenstände ausnahmsweise nicht mitverkauft bzw. gesondert zu vergüten seien sollen (z.B. Heizölvorräte).

2. Kaufpreis

Nicht nur die Höhe des Kaufpreises, sondern auch der Zeitpunkt seiner Fälligkeit sind in der Notarurkunde festzulegen. Die Fälligkeit sollte nicht eintreten, bevor der Notar dem Käufer den lastenfreien Eigentumserwerb zusagen kann. In der Regel wird die Kaufpreisfälligkeit daher von den folgenden Voraussetzungen abhängig gemacht: (1) die Eintragung der Eigentumsvormerkung (das heißt die Reservierung der Immobilie für den Käufer im Grundbuch), (2) bei Grundstücken / Gebäuden (allerdings nicht bei Eigentumswohnungen) das Vorliegen einer Bestätigung der Gemeinde ggfs. Kreis, dass ein gesetzliches Vorkaufsrecht nicht besteht oder nicht ausgeübt wird und (3) und die Vorlage aller Löschungsunterlagen für vom Käufer nicht übernommene Belastungen und Beschränkungen. Im Einzelfall können weitere Voraussetzungen hinzukommen (z.B. beim Erwerb von Eigentumswohnungen die Zustimmung des Hausverwalters und Nachweis seiner Verwalterstellung durch unterschriftsbeglaubigtes Protokoll der Eigentümerversammlung).

Zusätzlich zu diesen vom Notar herbeizuführenden und zu bestätigenden Voraussetzungen existieren häufig weitere Umstände, von denen die Kaufpreiszahlung abhängig sein soll, etwa die Räumung des Objektes.

Die Kaufpreiszahlung erfolgt regelmäßig nicht auf ein Notaranderkonto. Vielmehr zahlt der Käufer direkt an das abzulösende Kreditinstitut (in Höhe des vom Notar bestätigen Ablösebetrages) und in Höhe des verbleibenden Restbetrages unmittelbar an den Verkäufer. Die praktische Abwicklung übernimmt in der Regel die finanzierende Bank. Somit werden die nicht unerheblichen Gebühren für das Notaranderkonto vermieden.

Wenn der Käufer den Kaufpreis nicht zahlen sollte, hilft die im Kaufvertrag enthaltene Zwangsvollstreckungsunterwerfung: Der Verkäufer muss den Kaufpreis nicht einklagen; die Notarurkunde stellt einen Vollstreckungstitel dar und ersetzt ein Urteil. Dabei muss zur Vollstreckbarkeit etwaiger Verzugszinsen ein bestimmbares Datum in die Urkunde aufgenommen werden. Ist der Käufer später der Ansicht, dass er zu diesem Termin tatsächlich keine Zinsen schuldet, kann die Frage, ab wann und in welcher Höhe Zinsen geschuldet werden, gerichtlich geklärt werden.

3. Besitz, Nutzungen, Lasten, sonstige Vereinbarungen

Der sogenannte „Besitzübergang“ meint den Zeitpunkt, zu dem die Befugnis zur Nutzung der Immobilie (zur eigenen Benutzung oder zur Vermietung) sowie die Pflicht zur Tragung von Kosten (Grundbesitzabgaben, Prämien der Gebäudeversicherung, Nebenkosten, usw.) sowie die Verkehrssicherungspflichten (z.B. Schneeräumung) vom Verkäufer auf den Käufer übergeht. Meistens

ist vereinbart, dass der Besitz mit vollständiger Kaufpreiszahlung übergeht („Schlüssel gegen Geld“).

Auch wenn sich der Verkäufer verpflichten soll, das von ihm selbst genutzte Kaufobjekt spätestens zu einem bestimmten Zeitpunkt zu räumen, muss dies ausdrücklich vereinbart werden. Da dem Käufer bei einer verspäteten Räumung oder Übergabe unter Umständen Schäden entstehen (z.B. Bereitstellungszinsen des finanzierenden Kreditinstituts oder gar Kosten eines Zwischenzugs) kann eine Verzugsschadenpauschale vereinbart werden. Zwar bleibt die Geltendmachung eines darüber hinausgehenden Schadens durch den Käufer ebenso vorbehalten wie der Nachweis des Verkäufers, dass ein geringerer Schaden entstanden ist. Wer die Verzugsschadenpauschale jedoch im Nachhinein in Frage stellt, den trifft die Beweislast. Ferner kann die Verpflichtung des Verkäufers zur Zahlung der Pauschale der Zwangsvollstreckung unterworfen werden. Auf diese Weise wird eine „Waffengleichheit“ hergestellt, da auch die Verpflichtung des Käufers zur Kaufpreiszahlung regelmäßig der Vollstreckung unterworfen wird.

Es existieren eine Vielzahl weiterer besonderer Vereinbarungen, die im Einzelfall aufgenommen werden müssen. Denn auch alle sogenannten Nebenabreden sind beurkundungspflichtig und können - wenn sie nicht beurkundet werden - zur Nichtigkeit des gesamten Vertrages führen.

Wenn z.B. der Käufer den Verkäufer von der Verpflichtung zur Zahlung einer Maklerprovision freistellen soll, ist dies beurkundungspflichtig.

4. Sach- und Rechtsmängel, Kosten

Bei Kaufverträgen über gebrauchte Immobilien werden die Rechte des Käufers wegen eines Sachmangels des Grundstücks und des Gebäudes regelmäßig ausgeschlossen. Versteckte Sachmängel, die dem Käufer bei einer Besichtigung nicht ohne weiteres erkennbar sind, darf der Verkäufer allerdings nicht arglistig verschweigen (z.B. Feuchtigkeitsschäden). Ferner haftet der Verkäufer für Verschlechterungen, die sich zwischen Vertragsabschluss und Übergabe des Objektes ergeben, soweit sie über die übliche Abnutzung hinausgehen (z.B. eine Fensterscheibe geht zu Bruch).

Der Verkäufer sollte prüfen, ob er sich beim Ankauf oder zu einem späteren Zeitpunkt gegenüber einem Bergwerksunternehmen verpflichtet hat, Ansprüche wegen Bergschäden nicht oder nicht vollständig geltend zu machen (z.B. Vereinbarung über Bergschädenregulierungen, Verzicht, Minderwertverzicht oder Abfindung). Diese Prüfung dient auch den Eigeninteressen des Verkäufers, da er sich gegenüber den Bergwerksgesellschaften ersatzpflichtig macht,

wenn er weiterverkauft, ohne seine insoweit bestehenden Verpflichtungen weiterzugeben.

Der Verkäufer garantiert regelmäßig den lastenfreien Eigentumsübergang; ausgenommen werden allerdings Belastungen und Beschränkungen, die vom Käufer ausdrücklich übernommen werden. Ausgenommen werden ferner etwaige außerhalb des Grundbuches bestehende Dienstbarkeiten, nachbarrechtliche Beschränkungen sowie Baulasten. Der Verkäufer muss dem Käufer solche Belastungen und Beschränkungen allerdings mitteilen, soweit sie ihm bekannt sind. Wer sichergehen will, kann z.B. das Baulastenverzeichnis selbst einsehen.

In der Regel wird das Kaufobjekt „voll erschlossen“ verkauft, so dass der Verkäufer das Risiko trägt, dass bestehende Erschließungsanlagen sowie bereits bautechnisch begonnene Maßnahmen von den Behörden noch nicht vollständig abgerechnet sind. Das Gleiche gilt für etwaige Kosten naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen und sonstige Anliegerbeiträge sowie die Einmessung der aufstehenden Gebäude.

5. Kosten

Es entspricht der Üblichkeit, dass der Käufer die mit der Beurkundung und dem Vollzug des Kaufobjektes verbundenen Kosten trägt, einschließlich der Grunderwerbsteuer (die Grunderwerbsteuer beträgt in Nordrhein-Westfalen zur Zeit 6,5 % des Kaufpreises). Die Kosten für die vereinbarten Löschungen gehen allerdings regelmäßig zu Lasten des Verkäufers (z.B. Beglaubigungskosten einer Löschungsbewilligung, Grundbuchkosten der Löschung).

Wir sind wie alle anderen Notarinnen und Notare nach der Bundesnotarordnung verpflichtet, für unsere Tätigkeit die in der Kostenordnung gesetzlich vorgeschriebenen Gebühren und Auslagen zu erheben - nicht mehr und nicht weniger. Das Gebührensystem der Kostenordnung ist sorgfältig austariert, da es sich an dem Wert des Rechtsgeschäftes orientiert. Es führt auch dazu, dass wir Notare viele Amtstätigkeiten ohne eine kostendeckende Gebühr durchführen. Dadurch wird gewährleistet, dass jedermann notarielle Beratung und Vertragsgestaltung in Anspruch nehmen kann, unabhängig von Vermögen, Einkommen oder Wert des Geschäfts.

Die genaue Höhe der Notarkosten für einen Kaufvertrag ist zunächst von der Höhe des Kaufpreises bzw. des Wertes des Kaufobjektes abhängig. Die Gebühren hängen aber z.B. auch davon ab, ob noch abzulösende Belastungen im Grundbuch eingetragen sind, ob noch Genehmigungen eingeholt werden müssen und ob bzw. in welcher Höhe der Kaufpreis finanziert wird.

Bei einem einfachen Kaufvertrag mit einem Kaufpreis von 100.000 € fallen z.B. regelmäßig Notarkosten in Höhe von € 930,-- bis € 1.170,-- für die Beurkundung und den Vertragsvollzug an. Wird der Kaufpreis finanziert, kommen Kosten der Grundschuldbestellung hinzu (z.B. € 330,-- bei einer Grundschuld über € 100.000,--, gegebenenfalls zuzüglich Gebühr für Entgegennahme der Grundschuld für Kreditinstitut, Rangbescheinigung). Diese Angaben beinhalten jeweils die typischen Auslagen und die Mehrwertsteuer. Hinzu kommen allerdings die nicht unerheblichen Gebühren des Gerichts (Grundbuchamt), sowie die Grunderwerbsteuer und ggfs. eine Maklerprovision.

Wenn der Kaufpreis doppelt so hoch ist, steigen die Gebühren nicht ganz in gleichem Maße, da die Gebührentabelle degressiv ausgezahlt ist.

Die von Banken und Maklern häufig angegebene Gebührenrichtgröße von 1,5% bis 2% des Kaufpreises gibt einen groben Anhaltspunkt für die Gesamtgebühren bei Notar und Grundbuchamt (ohne Grunderwerbsteuer und Maklerprovision). Im Einzelfall kann diese Richtgröße allerdings auch über- oder unterschritten werden (z.B. wenn keine Finanzierung erforderlich ist).

6. Grundbucheklärungen

Der Verkäufer wird gebeten, den Erhalt des Kaufpreises gegenüber dem Notar schriftlich zu bestätigen. Alternativ kann auch der Käufer die Zahlung des Kaufpreises durch Bankbestätigung nachweisen. Erst und nur dann wird der Notar veranlassen, dass der Käufer als neuer Eigentümer im Grundbuch eingetragen wird.

Als Voraussetzung für die Kaufpreiszahlung wird regelmäßig eine Eigentumsvormerkung in das Grundbuch eingetragen. Dies schützt den Käufer, wenn der Verkäufer den Grundbesitz später noch einmal verkaufen würde. Auch vor Vollstreckungsmaßnahmen durch Gläubiger des Verkäufers wird der Käufer hierdurch geschützt.

Sollte einmal der Fall eintreten, dass der Käufer den Kaufpreis nicht zahlt, stellt sich für den Verkäufer das Problem, wie er die Eigentumsvormerkung ohne Mitwirkung des Käufers wieder löschen lassen kann. Hierzu kann der Notar bevollmächtigt werden; allerdings wird der Notar diese Vollmacht nur dann ausüben, wenn er dem Käufer vor der Löschung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben hat und der Käufer nicht nachweist, dass der Kaufpreis vollständig gezahlt wurde oder die Löschung durch gerichtliche Maßnahme verhindert, ohne Löschungsvollmacht bleibt nur die kostenintensive Klage.

Während das wirtschaftliche Eigentum (Nutzen und Lasten) regelmäßig mit der Kaufpreiszahlung auf den Käufer übergeht, geht das juristische Eigentum

erst über, wenn der Käufer als neuer Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist. Hierzu müssen alle Genehmigungen sowie die Vorkaufsrechtsverzichtserklärung der Gemeinde (außer bei Wohnungseigentum) sowie die steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung vorliegen. Die Unbedenklichkeitsbescheinigung stellt die Quittung des Finanzamtes über den Eingang der Grunderwerbsteuer dar und wird vom Notar angefordert.

Die Grundbucherklärungen sind für die Beteiligten häufig schwer verständlich, da die von der Grundbuchordnung geforderten Formulierungen nicht der Alltagssprache entsprechen. Der Notar wird auch diese Erklärungen bei der Beurkundung gerne erläutern.

7. Sonstige Hinweise

Der Verkäufer hat dem Käufer grundsätzlich einen sogenannten Energieausweis vorzulegen. Für die notarielle Abwicklung des Kaufvertrages ist der Energieausweis allerdings nicht erforderlich.

Ferner ist zu beachten, dass Nachrüstungsspflichten gemäß der Energiesparverordnung bestehen können (z.B. die Verpflichtung zur Dämmung von Leitungen sowie die Außerbetriebnahme von bestimmten Öl- oder Gaskesseln). Auch wenn der Verkäufer von diesen Nachrüstungsspflichten befreit sein sollte, kann es sein, dass der Käufer diese Maßnahmen innerhalb von 2 Jahren nach dem Eigentumswechsel durchgeführt haben muss.

Wenn die Behörde noch Erschließungskosten in der Zukunft abrechnet, wird der Käufer in Anspruch genommen; er trägt dann das Risiko, die angeforderten Beträge vom Verkäufer ersetzt zu erhalten, wenn die Erschließungsmaßnahmen bei Vertragsschluss schon bestanden, und kann nicht gegenüber der Behörde einwenden, dass er auf Grund des Kaufvertrages die Kosten nicht zu tragen habe.

Wenn der Käufer zukünftig, z.B. wegen Altlasten auf dem Grundstück, für Sanierungen nach dem Bundes-Bodenschutzgesetz von einer Behörde in Anspruch genommen wird, jedoch z.B. finanziell nicht zur Durchführung der Sanierung in der Lage ist, wird sich die Behörde an den Verkäufer wenden, wenn die Altlasten auch zur Zeit seines Eigentums schon bestanden haben. Der Verkäufer kann gegenüber der Behörde nicht einwenden, dass er unter Ausschluss jeder Gewährleistung an den Käufer verkauft habe.

Im Einzelfall können in dem Vertrag nicht berücksichtigte gesetzliche - ggfs. preislimitierte - Vorkaufsrechte bestehen (z.B. im Bereich des Denkmal-, Forst-, Naturschutz- und Abwasserrecht sowie im Bereich der Landschaftsplanung) und bei der Nichtbeachtung Schadenersatzansprüche entstehen und/oder

der Vollzug des Vertrages ausgeschlossen sein kann. Da der Notar das Kaufobjekt in der Regel nicht kennt, sollten die Beteiligten den Notar ausdrücklich darauf aufmerksam machen, wenn nach ihrer Einschätzung einer dieser Fälle in Betracht kommen könnte.

8. Belastungsvollmacht

Wenn der Käufer den Kaufpreis (und gegebenenfalls die Erwerbsnebenkosten) vollständig oder teilweise durch ein Darlehen eines Kreditinstitutes finanziert, muss er dem Kreditinstitut eine Sicherheit stellen (Grundschild oder Hypothek).

Um dem Käufer die Finanzierung des Kaufpreises und etwaiger zusätzlich benötigter Geldbeträge zu ermöglichen, ist es üblich, dass der Verkäufer bereits vor der Kaufpreiszahlung die Belastung des Grundbesitzes mit Grundschulden / Hypotheken für Darlehensgeber des Käufers gestattet. Dem entsprechend erteilt der Verkäufer dem Käufer eine Vollmacht, den Grundbesitz mit Grundpfandrechten zu belasten sowie alle sonst etwa erforderlichen Grundbucherklärungen abzugeben. Die Kosten der Grundpfandrechtsbestellung hat ausschließlich der Käufer zu tragen. Da nicht selten auch Geldbeträge darlehensweise aufgenommen werden, die den Kaufpreis übersteigen (z.B. zur Finanzierung von Renovierungs- oder Sanierungsarbeiten) wird die Vollmacht regelmäßig auch für den Fall erteilt, dass der Nennbetrag der einzutragenden Grundpfandrechte den Kaufpreis übersteigt. Sie sichern aber dennoch nur die Geldbeträge, die tatsächlich an den Verkäufer ausgezahlt werden. Demgemäß wird die Bank verpflichtet, bei Nichtdurchführung des Kaufvertrages gegen Rückzahlung etwa an den Verkäufer ausgezahlter Darlehensbeträge die Löschung des Grundpfandrechts zu bewilligen.

Die Vereinbarung eines Rechts, mit Rang vor der Eigentumsvormerkung Grundpfandrecht in einer bestimmten Höhe einzutragen, ist eine grundbuchverfahrensrechtliche Besonderheit (sogenannter „Rangvorbehalt bei der Vormerkung“). Der Rangvorbehalt betrifft ausschließlich das Verhältnis der Vormerkung des Käufers zur Finanzierungsgrundschuld seines Kreditinstituts; für den Verkäufer spielt dies keine Rolle. Durch den Rangvorbehalt soll ermöglicht werden, dass das Grundpfandrecht des finanzierenden Institutes den Grundbuchrang vor der Vormerkung erhält, ohne dass eine nachträgliche Rangänderung weitere Grundbuchkosten für den Käufer auslöst.

9. Kauf einer Eigentumswohnung

Wenn eine Eigentumswohnung (oder z.B. eine Garage, Büroräume oder ein nach Wohnungseigentum aufgeteiltes Reihenhaus) gekauft werden soll, sind folgende Besonderheiten zu beachten: Das Verhältnis der einzelnen Woh-

nungseigentümer ist in der sogenannten Teilungserklärung geregelt (z.B.: Wer trägt zu welchem Anteil die Kosten des Gemeinschaftseigentums? Wie sind die Stimmrechte verteilt? Wer hat Sondernutzungsrechte, z.B. an Gartenflächen oder Stellplätzen?). Der Käufer sollte sich daher vom Verkäufer eine Kopie der Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung aushändigen lassen. Gegebenenfalls kann diese auch beim Wohnungsverwalter oder dem Grundbuchamt angefordert werden.

Dem Käufer sollte auch mitgeteilt werden, in welcher Höhe ein monatliches Wohngeld gegenwärtig erhoben wird und wie hoch die Instandhaltungsrücklage der Verwaltung ist. Gegebenenfalls kann der Käufer sich vom Verkäufer ermächtigen lassen, beim Wohnungsverwalter die sogenannte Beschlussammlung einzusehen und eine Bestätigung erbitten, dass keine Wohngeldrückstände bestehen und keine größeren Reparaturarbeiten am Gemeinschaftseigentum konkret beabsichtigt sind.

Die mitgekaufte Instandhaltungsrücklage wird bei der Berechnung der Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer vom Kaufpreis abgezogen. Ihre Angabe bringt daher handfeste Steuervorteile.

In vielen Wohnungseigentumsgemeinschaften ist vereinbart, dass zur Veräußerung einer Wohnungseigentumseinheit die Zustimmung des Wohnungsverwalters erforderlich ist. Ein Kaufvertrag wird in einem solchen Fall nur wirksam, wenn der Wohnungsverwalter dem Vertrag zustimmt. Die Zustimmungserklärung muss notariell beglaubigt werden. Schließlich muss dem Grundbuchamt nachgewiesen werden, dass der Verwalter wirksam bestellt ist. Hierzu ist regelmäßig ein Protokoll der Eigentümerversammlung nebst Beglaubigung der Unterschriften des Vorsitzenden, eines Wohnungseigentümers und gegebenenfalls des Vorsitzenden des Verwaltungsrates beizubringen. Auch hierum kümmert sich der Notar nach Beurkundung des Kaufvertrags.

10. Erbbaurecht

Im Falle eines Erbbaurechtes wird das Prinzip durchbrochen, dass dem Eigentümer eines Grundstückes stets auch das aufstehende Gebäude gehört. Vielmehr ist es im Fall eines Erbbaurechtes (auch „Erbpacht“ genannt) so, dass neben dem Eigentümer des Grundstücks für eine bestimmte Zeit ein personenverschiedener Eigentümer des Gebäudes (auch „Erbbauberechtigter“ genannt) existiert (vereinfacht ausgedrückt).

Das Erbbaurecht existiert stets nur für eine bestimmte Zeit (häufig 99 Jahre). Nach Ablauf diese Zeit steht das Gebäudeeigentum wieder dem Grundstückseigentümer zu, wobei der Erbbauberechtigte zu entschädigen ist (bei

Wohngebäuden mindestens in Höhe von 2/3 des Verkehrswertes) – soweit nicht der Erbbaurechtsvertrag Verlängerungsoptionen vorsieht -.

Ferner wird für die Zeit des Erbbaurechts von dem Erbbaurechtsberechtigten an den Grundstückseigentümer eine Zahlung (sogenannter „Erbbauzins“) geschuldet. Einzelheiten sind im sogenannten Erbbaurechtsvertrag geregelt, den sich der Käufer vor Beurkundung des Kaufvertrages vom Verkäufer in Kopie aushändigen lassen sollte.

In der Regel bedarf sowohl der Kaufvertrag als auch die Belastung des Erbbaurechtes mit Finanzierungsgrundpfandrechten der Zustimmung des Grundstückseigentümers in unterschiftsbeglaubigter Form.

11. Beurkundungsverfahren und Vertragsdurchführung

In der Regel teilen Käufer oder Verkäufer dem Notar vor der Beurkundung die Rahmendaten mit, auf die sich die Beteiligten geeinigt haben. Sodann versendet der Notar einen Entwurf des Kaufvertrages, den die Beteiligten prüfen können. Bei einem Kaufvertrag zwischen einem Unternehmer und einem Verbraucher sollen zwischen der Übersendung des Entwurfes und der Beurkundung mindestens 14 Tage liegen, um den Verbraucher vor einer Übervorteilung zu schützen. Der Notar ist allerdings ohnehin zu einer ausgewogenen Vertragsgestaltung verpflichtet.

Dem Notar können selbstverständlich Änderungs- und Ergänzungsvorschläge mitgeteilt werden. Auch steht der Notar zu einer Vorbesprechung des Entwurfes zur Verfügung.

Während der Beurkundung wird der gesamte Vertragstext vom Notar vorgelesen, um Abschnitt für Abschnitt sicherzustellen, dass der Vertrag den Vorstellungen der Parteien entspricht. Während der Beurkundung können noch Änderungen vorgenommen werden; dies ist nicht ungewöhnlich, sondern stellt eher den Regelfall dar.

In unserem Notariat ist es üblich, die Urkunden sodann mit den handschriftlichen Ergänzungen des Notars zu unterschreiben, so dass auch die Abänderungen zu dem Vorentwurf von den Beteiligten mit abgezeichnet werden. Anschließend wird der Notar den Beteiligten sowie den für den Grundbuchvollzug beteiligten Behörden und Banken korrigierte Fassungen des Vertrages („Abschriften“) übersenden.

Ein großer Teil der Notartätigkeit erfolgt nach der Kaufvertragsbeurkundung: Der Notar wird z.B. die Eigentumsvormerkung im Grundbuch eintragen lassen, er fragt bei den zuständigen Behörden an, ob ein Vorkaufsrecht nach dem

Baugesetzbuch besteht, er schreibt die abzulösenden Kreditinstitute wegen der Löschungsunterlagen und der Ablösebeträge an, zeigt den Vertrag der Grunderwerbsteuerstelle des Finanzamtes sowie dem Gutachterausschuss an. Sobald die vom Notar zu überprüfenden Fälligkeitsvoraussetzungen eingetreten sind, bestätigt er dies dem Käufer, wobei der Verkäufer und das finanzierende Kreditinstitut eine Kopie des Schreibens erhalten. Wenn der Notar den hinreichenden Nachweis über die vollständige Kaufpreiszahlung erhalten hat, veranlasst er die Eigentumsumschreibung auf den Käufer.

Abgeschlossen ist die Angelegenheit erst dann, wenn der Notar den Beteiligten die Eintragungsmittelungen über die Eintragung des Käufers als neuen Eigentümer im Grundbuch übersendet.

(Stand: Mai 2020)