

Hinweise für Verkäufer und Käufer von Immobilien

Der Verkauf und der Kauf von Immobilien sind – jedenfalls für die meisten von uns - keine Alltagsgeschäfte. Auch deshalb wird von Gesetzes wegen der Notar eingeschaltet.

Zu dessen neutraler Tätigkeit können Sie sich gerne das → [Erklärvideo](#) der Bundesnotarkammerunter anschauen.

Es ist also so, dass es die Notare sind, die sich darum kümmern, dass die vertragliche Abwicklung des Grundstückskaufs „funktioniert“.

Grundsätzlich kann das auch gelingen, wenn Sie das tun, wozu Sie ausdrücklich aufgefordert werden und das Verfahren an sich „vorbeirauschen lassen“. Das ist freilich nicht ganz „ungefährlich“, entspricht nicht dem Sinn des Beurkundungsverfahrens und macht auch keinen Spaß. Es ist daher unser Ziel und Anspruch, dass Sie die grundlegenden Abläufe und möglichst auch Details der vorgesehenen Abwicklung verstehen. Dafür stehen wir Ihnen gerne auch jederzeit für persönliche Gespräche zur Verfügung. Und vor Allem werden wir während der Beurkundung, in der der gesamte Text der Vereinbarungen vorgelesen wird, Einzelheiten erläutern.

Das beginnt mit der Erhebung der Daten, für die wir Ihnen hier einen → [Fragebogen](#) zur Verfügung stellen. Wenn wir die erforderlichen Auskünfte (möglicherweise auch nach einem ersten Gespräche mit Ihnen) erhalten haben, bekommen Sie alsbald einen Vertragsentwurf von uns. Dass dessen Einzelheiten nicht für jeden ohne Weiteres verständlich sind, liegt nicht nur daran, dass die Materie nicht ganz einfach ist. Ein gewisses „Juristendeutsch“ ist auch deshalb erforderlich, weil wir uns an Begriffe und Systematiken halten müssen, die im Gesetz so angelegt und für die Ämter eindeutig sind. Es ist also eine „Übersetzung“ von Nöten.

Wegen der „Vokabeln“ verweisen wir auf das → [Glossar](#). Zur Vertiefung stellen wir Ihnen gerne auch das → [Allgemeine Merkblatt zu Grundstückskaufverträgen](#) zur Verfügung. Wenn Sie alles mit Interesse gelesen und auf Anhieb verstanden haben, sind Sie auch gerne eingeladen, bei unseren Stellenausschreibungen auf unserer Homepage nachzusehen.

Zugegeben: Einiges an diesen Ausführungen und den dahinterstehenden Sachverhalten und Rechtsfragen ist kompliziert. Einiges erscheint uns andererseits auch selbstverständlich.

Fassen wir daher zur Übersicht Wesentliches – vereinfacht und ganz ohne Anspruch auf Vollständigkeit – zusammen und betrachten vor Allem, worauf Sie achten sollten:

A. Besonderheiten des Immobilienerwerbs

- (1) Möglicherweise fragen Sie sich, warum der Immobilienkauf nicht so ablaufen kann, wie andere Rechtsgeschäfte auch. Gewiss haben Sie schon Verträge geschlossen und Eigentum

an Sachen erworben, die eben keine Immobilien sind. Das geht bei den „üblichen“ Verträgen „Zug um Zug“: Der Verkäufer bekommt das Geld und der Käufer das Eigentum, indem ihm die Kaufsache in der Regel „vor Ort“ übergeben wird. Bei einem Alltagsgeschäft, etwa beim Brötchenkauf, aber auch bei größeren Transaktionen, klappt das ohne Weiteres.

Beim Kauf von Immobilien funktioniert das allerdings so einfach nicht. Denn der Käufer soll nicht im Grundbuch als Eigentümer eingetragen werden, bevor der Verkäufer den Kaufpreis bekommen hat. Andererseits muss dafür gesorgt werden, dass der Käufer eine unbelastete Immobilie bekommt und alle erforderlichen Genehmigungen, Zustimmungs- und Vorkaufrechtsverzichtserklärungen vorliegen, sein lastenfreier Erwerb also gesichert ist, bevor er den Kaufpreis zahlt.

Um beide Seiten bestmöglich vor den Risiken einer Vorleistung zu schützen, hat sich das Modell der „Direktabwicklung“ herausgebildet. Im Wesentlichen bedeutet das, dass die Voraussetzungen für die Fälligkeit des Kaufpreises so ausgestaltet werden, dass der Anspruch des Erwerbers auf Eigentumsverschaffung bestmöglich gesichert ist. Und der Notar stellt den Antrag auf Eigentumsumschreibung erst, wenn ihm der Verkäufer bestätigt hat, dass der Kaufpreis vertragsgemäß geflossen ist. Im Kaufvertrag werden Sie dieses Grundsystem wiederfinden.

B. Erforschung?

- (2) Bevor es damit losgeht, haben Sie sich selbst darüber Aufschluss verschafft, was Sie kaufen und dazu den Kaufgegenstand ausführlich „erforscht“. Zuweilen setzen die Parteien auch insoweit Vertrauen in den Notar. Das ist jedoch nicht seine Aufgabe. Insbesondere sind wir für wirtschaftliche Fragen, die die Angemessenheit des Preises betreffen, die „falsche Adresse“. Der Notar ist auch diesbezüglich strikt zur Neutralität verpflichtet. Worauf es insoweit ankommt, wissen Sie entweder ohnehin, können dies aus allgemein zugänglichen Quellen erschließen oder lassen sich fachkundig (durch einen Makler; insbesondere, wenn etwas zu bauen oder renovieren ist: durch einen Architekten) unterstützen. In steuerlicher Hinsicht beraten wir Notare (von Ausnahmen abgesehen) nicht. Ziehen Sie also für solche Fragen einen Steuerberater hinzu. Was in zivilrechtlicher Hinsicht beim „Aussuchen“ einer Immobilie, insbesondere im Hinblick auf Sanierungspflichten zu beachten ist, ergibt sich aus dem Merkblatt.

Bei Wohnungseigentum denken Sie bitte daran, sich mit den Regeln vertraut zu machen, die die Wohnungseigentümer getroffen haben (Teilungserklärung, Gemeinschaftsordnung, Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft).

Als Verkäufer werden Sie sicher den Kaufinteressenten nicht als erstes über das informieren, was an der Immobilie „schlecht“ ist. Rechtlich betrachtet ist es aber auch und gerade für den Verkäufer wichtig, all das in den Vertrag mit aufzunehmen, wovon Sie meinen, dass es den Anforderungen, die man „üblicherweise“ an eine solche Kaufsache hat, nicht entspricht. Denken Sie daran, dass grundsätzlich die Haftung des Verkäufers für Mängel ausgeschlossen wird, er allerdings für solche Mängel einzutreten hat, die er arglistig verschwiegen hat. Und er muss den Käufer auch auf ihm bekannte verdeckte Mängel

hinweisen! Sind dem Käufer diese Mängel vor Vertragsschluss bekannt, kann er daraus keine Rechte herleiten. Teilen Sie daher bitte dem Notar mit, was insoweit aus Ihrer Sicht festzuhalten ist oder auch nur sein könnte!

C. Grundbuch

- (3) Womit Sie sich wahrscheinlich nicht so auskennen, ist das Grundbuch, in dem der Kaufgegenstand eingetragen ist. Die entsprechenden Daten besorgt der Notar und wertet sie aus. Dabei schauen wir uns insbesondere die Rechte an, die den Grundbesitz belasten. Diese Belastungen müssen grundsätzlich raus. Denn der Käufer bekommt den Kaufgegenstand grundsätzlich „lastenfrei“. „Grundsätzlich“, weil zum Beispiel Dienstbarkeiten, die dazu dienen, dass das Zusammenleben „funktioniert“ (z.B. Wegerechte für Nachbarn, Leitungsrechte für Versorgungsunternehmen), übernommen werden müssen. „Wegzufertigen“ sind dagegen insbesondere Grundschulden, die der Verkäufer im Zusammenhang mit Darlehen aufgenommen hat. (Die ähnlichen „Hypotheken“ kommen in der Praxis kaum noch vor, weshalb wir nachfolgend allein von Grundschulden reden) Wenn dem Verkäufer die Unterlagen zur Löschung solcher Belastungen nicht sowieso schon vorliegen (weil das Darlehen getilgt ist), schreiben wir nach Beurkundung die im Grundbuch eingetragene Berechtigte an. In der Regel handelt es sich dabei – und deshalb nennen wir die Berechtigte nachfolgend so - um eine Bank. Wir fordern also die Bank im Hinblick auf den Verkauf auf, die Unterlagen zu übersenden, die zur Löschung der von ihr veranlassten Belastungen im Grundbuch benötigt werden. Diese werden dem Notar auch übermittelt werden. Allerdings wird die Bank dem Notar ggfls. Auflagen machen. Er darf diese Unterlagen nur zur Löschung der Grundschuld benutzen, wenn gesichert ist, dass die Bank das bekommt, was noch „hinter der Grundschuld steckt“. Das ist in der Regel die noch valutierende Darlehensforderung, einschließlich etwaiger Vorfälligkeitszinsen. Wir schauen uns an, ob der Kaufpreis ausreicht, um diese Forderungen der Bank zu erfüllen. Die entsprechenden Beträge werden dann von uns bei der Fälligkeitsmitteilung berücksichtigt: Wir weisen den Käufer an, den Teilbetrag des Kaufpreises, den die Bank zu bekommen hat, nicht an den Verkäufer, sondern an die Bank zu zahlen. Sie müssen sich auch deshalb als Käufer unbedingt an die Zahlungsanweisungen in der Fälligkeitsmitteilung des Notars halten!

D. Grundschuld

- (4) Nicht selten braucht der Käufer seinerseits eine solche Grundschuld an dem Kaufobjekt. Die damit zusammenhängende Frage der Finanzierung des Kaufpreises sollten Sie natürlich vor Kaufvertragsschluss geklärt haben. Wenn Sie dafür ein Darlehen brauchen, verlangt Ihre Bank eben als Sicherheit in der Regel eine solche Grundschuld für den Ihnen gewährten Kredit. An dem Kaufgegenstand kann der Käufer ein solches „Finanzierungsgrundpfandrecht“ an sich nicht bestellen. Denn solche Belastungen kann nur der Eigentümer an seinem, nicht aber der Käufer an einem fremden Grundstück begründen. Und Eigentümer wird der Käufer erst, nachdem er den Kaufpreis gezahlt hat und im Grundbuch als Eigentümer eingetragen wurde. Da die Finanzierung aber nur klappt, wenn der Käufer eine solche Grundschuld bestellen darf, erlaubt ihm der Verkäufer das und erteilt dem Käufer dafür eine

entsprechende Vollmacht. Der Käufer bestellt dann also die Grundschild an dem Kaufobjekt. Damit das Geld, das dann (aufgrund des dahinterstehenden Darlehens) fließt, aber auch dafür verwendet wird, den Kaufpreis zu zahlen (und nicht etwa „in die Tasche des Käufers“ wandert), sehen wir entsprechende Sicherungen im Kaufvertrag vor. Die finanzierende Bank, deren Grundschild neu im Grundbuch eingetragen ist, zahlt dann letztlich an den Verkäufer oder aber an die noch abzulösende (mit einem Grundpfandrecht im Grundbuch stehende – siehe vorstehend Nr.2) Bank. Diese Abwicklung, auch mit der Bank, steuert der Notar.

Der Käufer muss also ggfls. aufgrund der ihm erteilten Vollmacht noch eine Grundschild bestellen, und zwar in einem Termin beim Notar. Der Notar passt dabei darauf auf, dass die vorgeschriebenen Sicherungen zugunsten des Verkäufers auch eingehalten werden. Wenn Sie als Käufer eine solche Finanzierung vorhaben, sorgen Sie bitte dafür, dass wir dazu alsbald den „Grundschildbestellungsauftrag“ von Ihrer Bank erhalten. Beachten Sie, dass die Bank in der Regel erst dann das Darlehen auszahlt, wenn sie durch Eintragung im Grundbuch gesichert ist und dass das einige Zeit dauert. Warten Sie also nicht zu lange mit der Grundschildbestellung. Nicht, dass Sie zahlen müssen und das Darlehen noch nicht zur Verfügung haben!

E. Abwicklung

- (5) Wenn alles beurkundet ist, gehen im Rahmen der Abwicklung des Kaufvertrages Besitz und Eigentum vom Verkäufer auf den Käufer über. Besitz erlangt der Käufer – grob gesagt -, wenn er statt des Verkäufers auf das Grundstück darf, bei Gebäuden auch den Schlüssel erhält. Mit diesem Besitzübergang ist der Übergang der öffentlichen Lasten und der Verkehrssicherungspflichten verbunden. Ist der Kaufgegenstand vermietet oder verpachtet, gehen diese Nutzungsverhältnisse eigentlich kraft Gesetzes erst im Zeitpunkt der Eigentumsumschreibung, also der Eintragung des neuen Eigentümers im Grundbuch über. Dieser wird dann neuer Vermieter. Vertraglich wird für das Innenverhältnis dieser Zeitpunkt regelmäßig aber ebenfalls auf den Zeitpunkt des Besitzübergangs vorgezogen, so dass die Mieten, aber auch das Pflichten aus dem Mietverhältnis in diesem Zeitpunkt übergehen.

Es ist vorgesehen, dass der Besitz frühestens in dem Zeitpunkt auf den Käufer wechselt, in dem der Kaufpreis gezahlt ist. Der Käufer muss bedenken, dass es bis zu diesem Zeitpunkt nach Beurkundung eine Weile dauern kann, weil noch die Kaufpreisfälligkeitsvoraussetzungen (in der Regel: Vormerkung, Vorkaufsrechtsverzichtserklärung, ggfls., bei Wohnungseigentum mitunter Verwalterzustimmung und ggfls. Lastenfreistellungsunterlagen der Bank) zu schaffen sind. Um diese Voraussetzungen kümmert sich der Notar. Es kann jedoch bei den Stellen, die an diesen Voraussetzungen mitzuwirken haben (Grundbuchamt, Gemeinde, Bank, ggfls. Verwalter usw.) dauern, bis diese Eintragungen im Grundbuch bewirkt bzw. die erforderlichen Unterlagen vorgelegt haben. Will der Käufer deshalb vor Kaufpreiszahlung in oder auf das Kaufobjekt, ist dem Verkäufer zu raten, sich auf dieses Ansinnen nicht einzulassen. Bedenken Sie, dass beispielsweise Renovierungsarbeiten zunächst Zerstörung bedeuten und auf Käuferseite, dass Handwerker auch dann Bezahlung verlangen, wenn ein Kaufvertrag – aus welchen Gründen auch immer – „platzt“. Geben Sie jedenfalls dem Notar

Bescheid, falls es (doch) Probleme auslöst, wenn der Besitzübergang (erst) nach Zahlung erfolgt. Wir finden wahrscheinlich Regelungen, die den insoweit im Raume stehenden Interessen gerecht werden.

Auch das Eigentum verliert der Verkäufer erst, wenn der Kaufpreis gezahlt ist. Dazu wird die Auflassung (also die Erklärung darüber, dass das Eigentum auf den Käufer übergehen soll) erst dann vom Notar zum Grundbuchamt zur Umschreibung des Eigentums geschickt, wenn der Verkäufer (bzw. dessen finanzierende, noch im Grundbuch stehende Bank) bestätigt hat, dass der Kaufpreis gezahlt wurde.

Der Verkäufer wird also dadurch geschützt, dass Besitz und Eigentum erst nach Zahlung des Kaufpreises auf den Käufer übergehen.

F. Unbedenklichkeitsbescheinigung

- (6) Zuweilen kommt die Frage auf, was es mit der Unbedenklichkeitsbescheinigung auf sich hat. Diese wird erteilt, wenn der Käufer die Grunderwerbssteuer (in NRW 6,5% des Kaufpreises) gezahlt hat. Sie ist eine Voraussetzung dafür, dass der Käufer als Eigentümer eingetragen wird. Auch um die Erteilung dieser Bescheinigung muss sich der Käufer nicht selbst kümmern. Er muss allerdings auf den Bescheid, den das Finanzamt ihm erteilen wird, zahlen.

Überhaupt besteht – Sie haben es geahnt - die wichtigste Mitwirkungspflicht des Käufers darin, die vereinbarten Zahlungen zu leisten. Dass es Probleme bis hin zur Vollstreckung des Kaufpreises aus der notariellen Urkunde oder dem Rücktritt nach Fristsetzung kommen kann, wenn nicht gezahlt wird, versteht sich. Dasselbe gilt für den Umstand, dass Notare solche Zahlungen im Hinblick auf das Geldwäschegesetz zu prüfen haben und Sie insoweit zur Mitwirkung verpflichtet sind, wie wir Sie dazu auffordern bzw. befragen.

G. Nebenvereinbarungen?

- (7) Grundstückskaufverträge sind in mannigfacher Gestaltung denkbar. Manchmal meinen Parteien aber auch, etwas „so“, also ohne notarielle Beurkundung, „nebenbei“ vereinbaren zu können. Verlassen Sie sich darauf keinesfalls! Solche Vereinbarungen sind – ebenso wie dann auch in der Regel der vorgelesene Vertrag - unwirksam!

Wenden Sie sich also auch wegen solcher Vereinbarungen an den Notar. Notare haben für so ziemlich jede Konstellation etwas im „Werkzeugkoffer“. Zum Einsatz bringen können wir diese Werkzeuge aber nur, wenn wir wissen, was „zu basteln“ ist, wir also Ihre Interessen kennen. Wir werden Sie entsprechend befragen. Machen Sie aber bitte auch von der Möglichkeit umfassend Gebrauch, uns mit Informationen zu versorgen, die nach dem oben Stehenden oder auch allein aus Ihrer Sicht oder auch nach Ihrem Gefühl möglicherweise für den Vertrag von Bedeutung sind!

Wir kümmern uns darum und finden bestimmt eine Lösung.