

Sparkasse Essen

Immobilien Markt

20. September 2025

Der Immobilienkaufvertrag.

Ob Neubau oder Bestandsimmobilie – darauf sollten Sie unbedingt achten!

Vortrag von

Jens Marxmeier

Rechtsanwalt und Notar

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht



bdp Rechtsanwälte Partnerschaft mbB
Rechtsanwälte und Notare

Rüttenscheider Straße 62, 45130 Essen

Tel. 0201-72096-0

www.bdp-essen.de

I. Allgemeine Fragen des Grundstückskaufvertrages

- Immobilienkaufverträge bedürfen zwingend der notariellen Beurkundung. Die Beurkundungspflicht erstreckt sich auch auf alle Nebenabreden. Nicht beurkundete Nebenabreden sind unwirksam und können zur Nichtigkeit des gesamten Vertrages führen.

Die wesentlichen Gründe für die Formbedürftigkeit des Kaufvertrages bestehen darin, den Käufer vor übereilten Entscheidungen zu schützen (Warnfunktion), den Vertragsinhalt zuverlässig festzulegen (Beweissicherung) und eine fachkundige Beratung und Belehrung durch Mitwirkung eines unabhängigen und unparteiischen Organs der Rechtspflege (Beratungs- und Belehrungsfunktion) sicherzustellen.

- Der Notar ist im Beurkundungsverfahren nicht Beauftragter eines Beteiligten, sondern Träger eines öffentlichen Amtes und Organ der vorsorgenden Rechtspflege. Er hat den Willen der Beteiligten zu erforschen, den Sachverhalt zu klären und die Beteiligten über die rechtliche Tragweite – nicht über die wirtschaftliche Bedeutung – des Geschäfts zu belehren. Über die steuerlichen Folgen des beurkundeten Rechtsgeschäfts trifft den Notar grundsätzlich keine Belehrungspflicht, wobei in Fragen der Grunderwerb-, Erb- und/oder Schenkungssteuer Expertise unterstellt werden darf.
- Der Notar kann seine Aufgabe nur dann im Interesse aller Beteiligten erfüllen, wenn diese ihm den tatsächlichen Sachverhalt vollständig mitteilen. Es gibt im Beurkundungsverfahren keine Amtsermittlung. Der Notar muss davon ausgehen können, dass die Sachverhaltserklärungen der Beteiligten richtig sind. Auf der Grundlage der ihm erteilten Informationen wird der Notar sodann den Entwurf des Kaufvertrages erstellen.
Darum: informieren Sie den Notar über alle Dinge die sie mit ihrem Vertragspartner im Zusammenhang mit dem Immobilienkaufvertrag vereinbart haben. Lassen Sie sich den Entwurf des Kaufvertrages rechtzeitig aushändigen- bei Verbraucherverträgen mindestens 2 Wochen vorher). Der Kaufvertrag soll alle Beteiligten „in schlechten Zeiten“ schützen. Dies kann nur gelingen, wenn alle wesentlichen Tatsachen offengelegt sind, um dann die Rechtsfolgen auch adäquat zu regeln.
z.B.: Unterliegt die Immobilie Beschränkungen nach dem Wohnbauförderungsgesetz (bei Inanspruchnahme öffentlicher Mittel durch den Verkäufer)? Der Notar ist nicht

verpflichtet, Nachforschungen über das Bestehen einer Wohnungsbindung von sich aus anzustellen.

Wurde ggfs. umsatzsteuerpflichtig vermietet?

Entspricht die Teilungserklärung den tatsächlichen Verhältnissen? (Stichwort: Keller- oder Garagentausch; Dachgeschossausbau). Der Notar ist nicht verpflichtet, die Teilungserklärung einzusehen. Nur aus dieser ergeben sich aber Inhalt und Umfang des Sondereigentums und etwaiger Sondernutzungsrechte.

Sind die Räume bauordnungsrechtlich genehmigt?

- Ist der Verkäufer verheiratet und Alleineigentümer der Immobilie, kann gemäß § 1365 BGB die Zustimmung des anderen Ehepartners zu dem Kaufvertrag erforderlich sein, wenn die zu verkaufende Immobilie nahezu das gesamte Vermögen ausmacht. Ohne Zustimmung ist der ganze Vertrag unwirksam. Das absolute Veräußerungsverbot des § 1365 BGB ist für den Notar aus dem Grundbuch nicht ersichtlich; ein gutgläubiger Erwerb oder eine Heilung scheidet aus. Fehlen konkrete Anhaltspunkte, dass objektiv und subjektiv (Kenntnis des Käufers) die Voraussetzungen des § 1365 BGB vorliegen, hat der Notar von sich aus Nachforschungen darüber, ob der Verkäufer verheiratet ist, in welchem Güterstand er lebt, ob das veräußerte Grundstück sein nahezu ganzes Vermögen darstellt und welche Kenntnisse der Käufer insoweit hat, nicht anzustellen.

Bei Beteiligten, die nicht ausschließlich die deutsche Staatsangehörigkeit besitzen, ist zu klären ob z.B. ausländisches Ehegüterrecht anwendbar ist, was möglicherweise einem gemeinsamen oder alleinigen Erwerb der Immobilie entgegensteht.

- Falls Sie die Immobilie vermietet übernehmen, lassen Sie sich unbedingt vorher den schriftlichen Mietvertrag vorlegen. Der Erwerber tritt kraft Gesetzes mit Eigentumsbeschreibung in den bestehenden Mietvertrag ein, nicht aber in die Mietkaution. „Kauf bricht nicht Miete“. Ab Besitzübergabe sind alle Rechte gegen den Mieter, insbesondere der Anspruch auf Zahlung des Mietzinses und der Nebenkosten und das Kautionsguthaben an Sie abzutreten.
- Im Baulastenverzeichnis der Gemeinde können sog. Baulasten an dem zu erwerbenden Grundstück eingetragen sein, die eine weitere Bebauung oder eine geänderte Nutzung des Grundstücks z.B. mit einem Wintergarten, Anbau pp ausschließen; lassen

Sie sich eine schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis durch den Verkäufer vorlegen (der Notar ist zur Einsichtnahme nicht verpflichtet).

- Im Vorfeld kann geklärt werden, ob Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge vollständig getilgt sind

II. Kaufgegenstand

Für die Vertragsgestaltung ist der Kaufgegenstand von besonderer Bedeutung. Dies können z.B. das unbebaute Grundstück, das mit einem Einfamilienhaus oder einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück, das Wohnungs- und Teileigentum, das Erbbaurecht und die noch unvermessene Teilfläche eines Grundstücks sowie der Bauträgerkaufvertrag über eine noch zu errichtende Immobilie und der Kaufvertrag über einen kernsanierten Altbau sein.

1. Grundstück im Rechtssinn

- Das Grundstück im Rechtssinn ist das im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs gebuchte Grundstück, das aus mehreren Flurstücken bestehen kann.

Im Grundbuch sind alle Lasten und Beschränkungen des Grundstücks in Abt. II und III eingetragen. Der Notar ist zur Grundbucheinsicht verpflichtet. Im Grundbuchrecht gilt der sog. öffentliche Glaube des Grundbuchs („Was im Grundbuch steht ist richtig und vollständig“) und das Rangprinzip („Wer zuerst kommt, mahlt zuerst“). Den im Grundbuch vorhandenen Eintragungen kommen daher besondere Bedeutung zu, da diese gegenüber Dritten wirken.

Aus dem Grundbuch ist die Lage/der Zuschnitt des Grundstücks in der Natur nicht erkennbar. Darum prüfen: Stimmen die Grundbuchangaben mit den Angaben im Lageplan überein? Ist die Erschließung gesichert? Liegt das Grundstück an einer öffentlichen Straße? (Stichwort „Hubschraubergrundstück“). Der Notar hat keine Pflicht und in der Regel auch keine Möglichkeit nachzuprüfen, wo das Grundstück liegt und wie die Grenzen verlaufen.

2. Mitverkaufte Gegenstände

Zu den wesentlichen Bestandteilen eines Grundstücks gehören die mit dem Grund und Boden verbundenen Sachen, insbesondere das Gebäude. Zu den wesentlichen Bestandteilen eines Gebäudes gehören die zur Herstellung des Gebäudes eingefügten Sachen. Die wesentlichen Bestandteile teilen notwendig das Schicksal des Grundstücks bzw. des Gebäudes, d.h. sie werden unabhängig von einem entgegenstehenden Parteiwillen mit übereignet.

Zubehör sind bewegliche Sachen, die, ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache auf Dauer zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen. Maßgeblich ist die gegebenenfalls regional unterschiedliche Verkehrsanschauung. Zubehör des Grundstücks/Gebäudes ist im Zweifel mit verkauft.

Beispiele für wesentliche Bestandteile des Grundstücks oder des Gebäudes: Antenne, Bodenbeläge, ein in den Boden eingelassene Fertigteil-Schwimmbecken, Fenster und Rahmen, Zentralheizungsanlage inklusive Öltank. Keine wesentlichen Bestandteile sind Einbaumöbel, wenn sie ausgebaut und an anderer Stelle wieder aufgestellt werden können. Früher wurde eine Einbauküche generell als wesentlicher Bestandteil angesehen. Diese Sichtweise ist mittlerweile überholt, regionale Verkehrsanschauungen sind allerdings zu beachten. Überwiegend wird heute danach differenziert, ob es sich um eine Spezialanfertigung handelt, die dem Raum besonders angepasst ist, oder um eine Serienfertigung.

Beispiele für Zubehör: eingebaute Alarmanlage, auf dem Baugrundstück lagerndes Baumaterial, Brennstoffvorrat, fest installierte Satelliten Anlage, fest installierte Sauna, Solaranlage zur Warmwasserversorgung der Immobilie, nicht aber eine Photovoltaikanlage zur Produktion von Strom und Einspeisung in das öffentliche Stromnetz. Kein Zubehör sind zum Beispiel Gartenmöbel Lampen, Regale und andere Einrichtungsgegenstände.

Sollen Einbaumöbel, z.B. die Einbauküche mit verkauft werden, empfiehlt sich stets eine ausdrückliche Regelung, wobei der hierauf entfallende Kaufpreisteil gesondert ausgewiesen werden sollte, weil er nicht der Grunderwerbsteuer unterliegt.

3. Wohnungseigentum

Bei der Veräußerung von Wohnungseigentum wird der Vertragsgegenstand in seiner tatsächlichen Lage und Ausgestaltung in der Teilungserklärung sowie der Gemeinschaftsordnung beschrieben. Aus der Teilungserklärung und in den zugehörigen Aufteilungsplänen ergibt sich die Identifizierung der zu veräußernden Wohnung nach Größe des Miteigentumsanteils, der Lage innerhalb des Gebäudes und die Wohnfläche. Gerade bei älterem Wohnungseigentum sind die Aufteilungspläne häufig nur noch in der Grundakte des Grundbuchamtes zuverlässig vorhanden.

- Der Notar kann aus dem Wohnungsgrundbuch nur das Wohnungseigentum im Rechtsinne ablesen, auf die Teilungserklärung wird im Grundbuch nur Bezug genommen. Darum: Unbedingt die Teilungserklärung und die Gemeinschaftsordnung vorher lesen!
- Mülltonnenstellplätze, Wegegrundstücke, Garagen können als selbständiges Eigentum bzw. Miteigentum an anderer Grundbuchstelle gebucht sein. Auch dies kann der Notar nicht ohne weiteres feststellen. Befragen Sie hierzu den Verkäufer.
- Sind alle Nebenrechte (z.B. Sondernutzungsrechte am Garten, an der Terrasse, an PKW-Stellplätzen) in der Gemeinschaftsordnung geregelt? Nur wenn dies der Fall ist, sind Sie und Ihre Rechtsnachfolger ausreichend geschützt.
- Alle von der Eigentümergemeinschaft bisher gefassten Beschlüsse gelten auch für und gegen Sie! Deshalb unbedingt die Protokolle der Eigentümerversammlung einsehen.
- Die letzte Wohngeldabrechnung gibt Ihnen Auskunft über die Höhe der Nebenkosten.
- Ist sichergestellt, dass etwaige vor der Besitzübergabe ausgeführte Reparaturen aus der Instandhaltungsrücklage bezahlt werden können? Sonst vereinbaren, dass Fehlbeträge vom Verkäufer zu tragen sind.

- Nach dem Inhalt der Gemeinschaftsordnung werden Sie möglicherweise für Wohngel-drückstände des Verkäufers haftbar gemacht werden können. Deshalb im Kaufvertrag vereinbaren, dass solche Rückstände ggfs. zulasten des Verkäufers aus dem Kaufpreis abgeführt werden.
- Das Stimmrecht in der Wohnungseigentümerversammlung steht Ihnen nach dem Ge-setz erst ab Eigentumsumschreibung zu. Da zwischen Besitzübergabe und Eigen-tumsumschreibung eine nicht unbeträchtliche Zeit verstreichen kann, sollten Sie sich im Kaufvertrag vom Verkäufer ermächtigen lassen, ab Besitzübergabe das Stimmrecht auszuüben und Ladungen zu den Versammlungen in Empfang zu nehmen.
- Hat der Mieter die Eigentumswohnung schon vor der Aufteilung bezogen, steht ihm das Vorkaufsrecht nach § 577 BGB zu. Darum: Lassen Sie sich den schriftlichen Miet-vertrag vorlegen, nur aus dem Abgleich kann der Notar erkennen, ob ein Mietervor-kaufsrecht besteht.
- Eine Eigenbedarfskündigung kann bei umgewandeltem Wohnungseigentum frühes-tens 3 Jahre nach der Veräußerung ausgesprochen werden.
- Seit dem sog. WEMoG gibt es zahlreiche Erleichterungen für bauliche Veränderungen (§ 20 WEG); insbesondere Barrierefreiheit, Elektromobilität, Einbruchschutz und Tele-kommunikation (z.B. Glasfaser)

4. Bauträgerkaufvertrag

Der Bauträgervertrag ist definiert als ein Vertrag, der die Errichtung oder den Umbau eines Hauses oder eines vergleichbaren Bauwerks zum Gegenstand hat und zugleich die Ver-pflichtung des Unternehmers enthält, den Besteller das Eigentum an dem Grundstück zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu bestellen oder zu übertragen (§ 650u BGB). Der Bau-träger ist Bauherr, er ist Vertragspartner des Architekten und aller am Bau beteiligten Un-ternehmer/Handwerker.

- Das von dem Bauträger zu errichtende Bauwerk hat den anerkannten Regeln der Bau-kunst zu entsprechen. Befindet sich das Bauwerk noch in der Planung, oder ist es erst teilweise erstellt, so muss der Leistungsgegenstand exakt beschrieben werden.

- Von besonderer Wichtigkeit ist, dass auch die Baubeschreibung die größtmögliche Sorgfalt verwendet wird, dass sie die vereinbarte Beschaffenheit des zu errichtenden Bauwerks darstellt. Zu einer vollständigen Baubeschreibung gehören neben dem Lageplan vollständige Baupläne mit Grundriss –, Ansicht – und Schnittzeichnungen sowie eine exakte Wohnflächenberechnung.

- Die vollständige Baubeschreibung muss als Anlage zum notariellen Kaufvertrag mit beurkundet werden. In der Praxis üblich ist die Errichtung einer sogenannten Bezugsurkunde die der Bauträger vor Abschluss des Kaufvertrages errichtet und die dann dem Käufer in notariell beglaubigte Abschrift auszuhändigen ist. In den eigentlichen Grundstückskaufvertrag müssen dann nur noch die vom Käufer gewünschten Sonderausstattungen aufgeführt werden. Werden die Sonderwünsche, die bei Abschluss des Kaufvertrages bereits abgestimmt sind, nicht mit beurkundet, handelt es sich um unwirksame Vereinbarungen, die zur Nichtigkeit des gesamten Bauträgerkaufvertrages führen, mit der Folge, dass der Käufer durch die eingetragene Auflassungsvormerkung nicht geschützt ist. Die Vormerkung kann immer nur einen wirksamen Anspruch sichern, besteht ein solcher nicht, besteht auch kein Vormerkungsschutz.

- Für die Kaufpreiszahlung gilt: Der Vertrag muss den Bestimmungen der Makler- und Bauträgerverordnung - MaBV - entsprechen. Danach wird der Kaufpreis unabhängig vom Baufortschritt überhaupt nur dann fällig, wenn die nachstehend aufgeführten Allgemeinen Fälligkeitsvoraussetzungen vorliegen:
 - (i) der Vertrag ist rechtswirksam,
 - (ii) die Auflassungsvormerkung ist im Grundbuch eingetragen,
 - (iii) bei Wohnungs- und Teileigentum ist das Grundbuch angelegt,
 - (iv) die Löschung aller nicht übernommenen Vorbelastungen in Abt. II und III des Grundbuchs ist sichergestellt (z. B. durch eine Löschungsbewilligung, Pfandfreigabeerklärung oder Freistellungsverpflichtung im Sinne der MaBV),
 - (v) die Baugenehmigung ist erteilt,
 - Der Notar muss das Vorliegen der Allgemeinen Fälligkeitsvoraussetzungen nach i bis iv schriftlich bestätigen.

- Liegen die Allgemeinen Fälligkeitsvoraussetzungen z. B. aufgrund der Bearbeitungszeiten beim Kataster- oder Grundbuchamt noch nicht vor, kann der Verkäufer dem Käufer auch eine Bankbürgschaft gemäß § 7 MaBV stellen, um sodann die Baufortschrittsraten anfordern zu können.
- Liegen die Allgemeinen Fälligkeitsvoraussetzungen vor, sind die Raten nach Baufortschritt zu leisten, wobei der Kaufpreis in bis zu sieben Raten aufgeteilt werden kann (§ 3 MaBV). Den Baufortschritt überwacht der Notar nicht.
- Der Bauträger hat eine sog. Fertigstellungssicherheit in Höhe von 5 % des Gesamtkaufpreises zu leisten. Die Sicherheit kann nach Wahl des Bauträgers dadurch erbracht werden, dass der Verkäufer entweder von der ersten Rate 5 % des Gesamtkaufpreises in Abzug bringt oder der Bauträger dem Käufer eine Bankbürgschaft in dieser Höhe stellt.

5. Erbbaurecht

- Lassen Sie sich den notariellen Erbbaurechtsvertrag mit allen Nachträgen vorlegen, aus denen sich insbesondere die Höhe des aktuell zu zahlenden Erbbauzins ergibt.
- Ist die Laufzeit des Erbbaurechts noch ausreichend? Bei einer Verlängerung des Erbbaurechts wird der Eigentümer regelmäßig einen höheren, sich an dem aktuellen Verkehrswert orientierenden Erbbauzins verlangen.
- Besteht ein Vorkaufsrecht des Eigentümers?
- Der Grundstückseigentümer muß regelmäßig sowohl dem Verkauf des Erbbaurechts als auch der Belastung mit einer Grundschuld (z.B. für die Finanzierung des Kaufpreises) zustimmen. Der Eigentümer muß nur einer Belastung des Erbbaurechts zustimmen, die mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist, das sind i.d.R. rund 2/3 des Kaufpreises. Will der Erwerber eine darüber hinaus gehende Grundschuld eintragen, muß er dies unbedingt vor Abschluss des Kaufvertrages mit dem Eigentümer abstimmen, da ansonsten seine Finanzierung scheitern wird.
- Stichwort Einmalvalutierungserklärung

6. Grundstücksteilfläche

- Ist Kaufgegenstand eine noch zu vermessene Teilfläche aus einem oder mehreren Flurstücken, ist eine so genaue Beschreibung des Stücks teils in der notariellen Urkunde notwendig, dass auch außenstehende Dritte Lagegrenzen eindeutig feststellen können. Zur Vermeidung der Formnichtigkeit bedarf es in der Regel Angaben der Begrenzungslinien. Da dies durch Erklärungen der Beteiligten, durch eine Beschreibung in Worten, regelmäßig nicht möglich ist, ist eine maßstabsgerechte Skizze, in dem die Grenzen der verkauften Teilfläche eingezeichnet sind, als Anlage zur notariellen Urkunde zu nehmen.
- Leider dauern die Vermessung eines Grundstücks und Fortschreibung des Liegenschaftskatasters nach Bildung neuer Flurstücke mit letztendlicher Änderung des Grundbuchs in der Praxis einige Monate (etwa 4-6 Monate).

III. Kaufpreis

- Beim Verkauf eines Grundstücks wird der Kaufpreis in der Regel als Festpreis in Euro vereinbart. Wird ein unrichtiger Kaufpreis angegeben, ist der beurkundete Kaufvertrag nichtig.
- Der Notar hat die Aufgabe, die Fälligkeit des Kaufpreises zu überwachen. Liegen alle Voraussetzungen vor, um dem Käufer das Eigentum an dem Grundstück wie vereinbart verschaffen zu können, hat er den Kaufpreis fällig zu stellen.
- Nur wenn der Notar die Fälligkeitsmitteilung erteilt hat, kann er die Verantwortung dafür übernehmen, dass der Käufer das Eigentum an der Immobilie vereinbarungsgemäß erwirbt. Leisten Sie darum keinerlei Zahlungen auf den Kaufpreis, bevor nicht alle im Kaufvertrag vorgesehenen Fälligkeitsvoraussetzungen erfüllt sind und Ihnen der Notar dies bestätigt hat.

- Die Abwicklung der Kaufpreiszahlung über ein Notaranderkonto ist dem Notar nur dann erlaubt, wenn hierfür ein objektives berechtigtes Sicherheitsinteresse der Vertragsbeteiligten besteht.
- Seit dem 01.04.2023 gilt das sogenannte Barzahlungsverbot. Damit sind jegliche Barzahlungen in Form von Geld, Kryptowährungen, Edelmetallen oder Edelsteinen ausgeschlossen. Der Notar muss sich vom Verkäufer nachweisen lassen, dass der Kaufpreis unbar über ein Konto entrichtet wurde, ansonsten ist eine Umschreibung des Eigentums beim Grundbuchamt ausgeschlossen!

IV. Finanzierung

- Darlehen zur Finanzierung des Kaufpreises erhält der Käufer meist nur, wenn am gekauften Grundstück für seine Bank eine Grundschuld eingetragen wird. Dazu ist der Käufer erst in der Lage, wenn der Eigentümer des Kaufgrundstücks ist. Hierzu muss er in der Regel den gesamten Kaufpreis bezahlt, also über das Bankdarlehen verfügen können. Dieses Dilemma wird in der Praxis durch die Aufnahme einer Finanzierungsvollmacht in den Kaufvertrag gelöst, die den Käufer in die Lage versetzt, dass für ihn noch fremde Grundstück mit einer Grundschuld zu belasten, die er für seine Finanzierung benötigt. Die hiermit einhergehenden Risiken für den Verkäufer sind durch eine entsprechende Vertragsgestaltung vollständig beherrschbar.
- Bei der Belastung eines Erbbaurechts mit einer Grundschuld ist zu beachten, dass der Grundstückseigentümer der Belastung zustimmen muss; eine Verpflichtung hierzu hat er aber nur im Rahmen einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung, sodass er regelmäßig die Zustimmung zur Belastung mit einer Grundschuld von mehr als zwei Drittel des Kaufpreises verweigern kann.

V. Übergabe

- Mit der Übergabe des verkauften Grundstücks geht die Gefahr des zufälligen Untergangs und der zufälligen Verschlechterung auf den Käufer über. Von der Übergabe an Gebühren den Käufer Nutzungen und trägt er die Lasten des Kaufgegenstandes. Regelmäßig wird im Kaufvertrag vereinbart, dass die Übergabe mit dem Tag der Kaufpreiszahlung erfolgt.
- Hinsichtlich der bestehenden Gebäudeversicherung tritt der Erwerber in den bestehenden Versicherungsvertrag ein. Er kann den Vertrag innerhalb eines Monats nach Eigentumsumschreibung kündigen. Ansprüche gegen die Gebäudeversicherung sollten mit Besitzübergang auf den Käufer übergeleitet werden.
- Eine bestehende Gebäudehaftpflichtversicherung geht hingegen nicht auf den Käufer über. Es ist wichtig, dieses Risiko vor Eintritt eines Schadens durch Abschluss einer entsprechenden Versicherung abzudecken. Bei umfangreicheren Modernisierungen empfiehlt sich auch der Abschluss einer Bauherrenhaftpflichtversicherung.

VI. Rechts-und Sachmängel

- Der Verkäufer hat dem Käufer das Grundstück frei von Sach- und Rechtsmängeln zu verschaffen.
- Bei gebrauchten Immobilien wird die Haftung des Verkäufers für Sachmängel regelmäßig ausgeschlossen. Der Haftungsausschluss findet seine Grenze lediglich beim arglistigen Verschweigen eines Mangels oder wenn er eine Garantie für die Beschaffenheit des Grundstücks übernommen hat.

Darum die Immobilie unbedingt eingehend besichtigen und ggfs. vom Verkäufer noch zu beseitigende Mängel ausdrücklich mit in den Vertrag aufnehmen. Dies führt in der Praxis aber teilweise zu nicht unerheblichen Problemen. Oft ist es einfacher, das Schadensbild und den Beseitigungsaufwand unter Einbeziehung entsprechender Fachleute zu klären und dies dann „einzupreisen“. Die Motivation für derartige Dinge dürfte auf Käuferseite höher als auf Verkäuferseite sein.

- Der Haftungsausschluss erstreckt sich nicht auf Sachmängel die in der Zeit zwischen der Beurkundung des Kaufvertrages und der Übergabe neu entstanden sind. Hiervon zu unterscheiden sind allerdings Sachmängel, die zwar bei der Übergabe schon vorhanden waren, aber es später offenbar wurden (sogenannte versteckte Mängel). Der Haftungsausschluss erfasst auch diese versteckten Mängel.
- Beim Verkauf neu hergestellter Immobilien (Bauträger Kaufvertrag, kernsanierte Altbau) muss der Verkäufer für Sachmängel des Kaufobjektes zwingend fünf Jahre die Gewährleistung übernehmen.
- Falls dem Verkäufer noch Gewährleistungsansprüche gegen Dritte (Bauträger, Handwerker, Architekten) zustehen, sollten diese im Kaufvertrag an den Käufer abgetreten werden.
- Bei Exposé-Angaben ist zu beachten, dass diese nach Rechtsprechung des BGH als sog. öffentliche Äußerung dem Verkäufer zugerechnet werden!

VII. Auflassungsvormerkung

- Die Auflassungsvormerkung sichert den Käufer dagegen, dass sein Eigentumsverschaffungsanspruch nachträglich vereitelt oder beeinträchtigt wird durch rechtsgeschäftliche Verfügungen des Verkäufers, Zwangsvollstreckungsmaßnahmen gegen den Verkäufer oder das Insolvenzverfahren über das Vermögen des Verkäufers.
- Die Auflassungsvormerkung ist grundsätzlich eine unverzichtbare Sicherung zugunsten des Käufers. Hierauf sollte auf keinen Fall aus Kostengründen verzichtet werden.

- Die Auflassungsvormerkung ist streng akzessorisch. Besteht kein vormerkungsfähiger Anspruch, so nützen Bewilligung und Eintragung der Vormerkung nichts. Daher ist die Vormerkung materiell wirkungslos, wenn der Kaufvertrag wegen eines Verstoßes gegen die vollständige Beurkundung unwirksam ist. Aus einem solchen Kaufvertrag besteht kein vormerkungsfähiger Anspruch und kein Recht des Käufers, die Löschung der unwirksamen Vormerkung von der Rückzahlung des bereits entrichteten Kaufpreises abhängig zu machen. Es droht der Totalverlust bei Zahlungsunfähigkeit des Verkäufers.
- Für den Verkäufer sollte eine Löschungserleichterung für den Fall aufgenommen werden, dass der Käufer seine Vertragspflichten nicht erfüllt und er deshalb vom Kaufvertrag zurücktritt.

VIII. Erschließungskosten

- Soweit nicht etwas anderes vereinbart ist, ist der Verkäufer eines Grundstücks nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch verpflichtet, Erschließungsbeiträge und sonstige Anliegerbeiträge für die Maßnahmen zu tragen, die bis zum Tag des Vertragsabschlusses bautechnisch begonnen sind, unabhängig vom Zeitpunkt des Bestehens Beitrags-schuld.
- Nach öffentlichem Recht trifft die Beitragspflicht gegenüber der Gemeinde der Eigentümer zum Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheides. Da zwischen der Ausführung der beitragspflichtigen Arbeiten seitens der Gemeinde und der Abrechnung der Erschließungskosten sehr häufig viele Jahre vergehen, besteht für den Käufer das Risiko, dass er für Erschließungskosten in Anspruch genommen wird, die für Arbeiten vor der Übergabe des Grundstücks entstanden sind. Es empfiehlt sich darum, vor Abschluss des Kaufvertrages eine schriftliche Bestätigung der Gemeinde einzuholen, ob und welche Erschließungsbeiträge gegebenenfalls noch abzurechnen sind.

IX. Aufhebung/Änderung des Kaufvertrages

- Ist der Kaufvertrag durch Auflassung und Eintragung des Eigentumsübergangs im Grundbuch vollzogen, bedarf seine Aufhebung ebenfalls der notariellen Beurkundung.
- Entsprechendes gilt, wenn der Käufer bereits ein Anwartschaftsrecht erworben hat. Ein Anwartschaftsrecht im Sinne einer rechtlich gesicherten Erwerbsposition erlangt der Käufer, wenn die Auflassung bindend erklärt wurde und zugunsten des Käufers bereits eine Eigentumsvormerkung im Grundbuch eingetragen ist.
- Bei der Frage der Formbedürftigkeit der Änderung eines Grundstückskaufvertrages unterscheidet der Bundesgerichtshof in ständiger Rechtsprechung danach, ob die Änderung zeitlich vor oder nach Erklärung der Auflassung erfolgt ist. Änderungen vor Erklärung der Auflassung grundsätzlich beurkundungspflichtig, Änderungen nach Erklärung der Auflassung grundsätzlich formlos möglich. Im Zweifelsfall sollten Änderungsvereinbarungen immer notariell beurkundet werden.

X. Kosten und Steuern

- Für die Beurkundung des Kaufvertrages und die Eintragungen im Grundbuch entstehen Kosten für den Notar und das Grundbuchamt.
- Die Kosten sind für alle Notare und für alle Grundbuchämter in der Bundesrepublik Deutschland im Gerichts- und Notarkostengesetz verbindlich festgesetzt. Dem Notar ist es darum ausdrücklich verboten, hiervon abweichende Gebührenvereinbarungen zutreffen. Solche Vereinbarungen sind wegen Verstoßes gegen zwingende Gesetzesvorschriften nichtig.
- Als grobe Faustregel sind die Notar- und Gerichtskosten mit rund 1,5 % des Kaufpreises zu kalkulieren. Auf Nachfrage kann der Notar bei Angabe des Kaufpreises die Kosten exakt bestimmen.
- Auf den zu zahlenden Kaufpreis ist Grunderwerbsteuer in Höhe von 6,5 % zu entrichten. Nicht der Grunderwerbsteuer unterliegen der Kaufpreis auf mitverkaufte Einrichtungsgegenstände.

Diese Zusammenfassung wesentlicher Elemente eines Kaufvertrages hat keinerlei Anspruch auf Vollständigkeit. Jeder einzelne Sachverhalt kann vollständig andere und individuelle Regelungen verlangen. Aus diesem Grunde ist Beratung durch einen Notar oder auf Immobilienrecht spezialisierten Rechtsanwalt im Zusammenhang mit dem Abschluss eines Kaufvertrages über ein Grundstück/eine Immobilie unerlässlich!