

## I. Einleitung

Wenn Sie am Samstag zum Bäcker gehen, um Brötchen zu kaufen, dann rufen Sie der Verkäuferin Ihre Wünsche durch den Laden zu und erhalten von ihr die Ware gegen Zahlung des Kaufpreises. Ein einfacher Vorgang, doch was hat das mit dem Kauf einer Immobilie zu tun? Ganz viel, denn juristisch gesehen besteht zwischen dem Kauf eines Brötchens und dem Kauf einer Immobilie kein Unterschied, beides wird über die Bestimmungen über den Kaufvertrag geregelt. Das Bürgerliche Gesetzbuch enthält keine Spezialregelungen für den Kauf von Immobilien. Eine etwas missliche Situation, denn sie zwingt dazu, im Vertrag selbst angemessene Regelungen zu finden. Natürlich gibt es gewaltige Unterschiede: Es geht um mehr Geld und man macht man es nicht oft, dafür ist es zu teuer und die Risiken bei einem Fehlkauf sind höher, deshalb überlegt man länger und schaut genauer hin. Auch lassen sich Immobilien nicht wie Brötchen über die Ladentheke reichen, der Leistungsaustausch Zug um Zug ist bei Immobilienkaufverträgen schlicht nicht möglich - der Eigentumswechsel findet erst mit der Eintragung im Grundbuch statt -. Ein weiterer Grund, weshalb ich hier als Notar zu Ihnen spreche: Verträge über den Verkauf und den Kauf einer Immobilie können nicht mündlich abgeschlossen werden, sondern bedürfen zwingend der notariellen Beurkundung.

## II. Die Mitwirkung des Notars

Der Kauf oder Verkauf einer Immobilie stellt für die meisten Beteiligten allein von der finanziellen Bedeutung her alle anderen Geschäfte in den Schatten. Für den Käufer bedeutet der Kauf einer Immobilie, dass erhebliche Beträge des ersparten Vermögens investiert und zusätzlich Darlehen aufgenommen werden müssen, deren Bedienung einen beachtlichen Teil seiner Einkünfte verschlingt. Für die Verkäufer stellt der Grundbesitz häufig den bedeutendsten Gegenstand ihres Vermögens dar. Angesichts der hohen wirtschaftlichen Bedeutung von Grundstückstransaktionen verwundert es daher nicht, dass der Gesetzgeber beim Abschluss von Grundstückskaufverträgen zwingend die Einschaltung eines Notars verlangt.

Mit der Einschaltung des Notars verfolgt das Gesetz **mehrere Ziele**:

- Vermeidung unüberlegter Vertragsschlüsse (**Schutz vor Übereilung**),
- Hinweis auf die besondere Bedeutung des Rechtsgeschäfts (**Warnfunktion**),
- die notarielle Beurkundung dient der **Beweissicherung** der Vereinbarungen,
- die Einschaltung des Notars dient schließlich der **Sicherung der Gültigkeit** des Geschäfts,
- die Einschaltung des Notars dient der **Beratung und dem Schutz** der Beteiligten.

Besonders der letzte Punkt, **Beratung und Schutz der Beteiligten**, ist von eminenter Bedeutung. Der Notar, der zur Unparteilichkeit verpflichtet ist und nach Klärung des Sachverhalts für eine umfassende, ausgewogene und interessengerechte Vertragsgestaltung zu sorgen hat, hat den Kaufvertrag so zu gestalten, dass keiner der Beteiligten ein Risiko eingeht und ungesicherte Vorleistungen erbringen muss. Der Notar muss also bei der Gestaltung eines Grundstückskaufvertrages unterschiedliche Interessen unter einen Hut bringen. Dabei darf er niemals eine Partei bevorzugen und deren Interessen vertreten. Er hat unparteilich auf alle Risiken hinzuweisen und muss eine allen Interessen gerecht werdende Vertragsgestaltung vorschlagen.

### III.

#### Phase 1: Verhandlung

Die **Vorbereitungsphase eines Kaufvertrages** besteht notwendigerweise darin, dass die Beteiligten miteinander verhandeln und ihre unterschiedlichen Vorstellungen zur Deckung bringen.

In dieser Phase geht es **vornehmlich um wirtschaftliche Gesichtspunkte**:

- In welchem Zustand befindet sich das Kaufobjekt?
- Werden beweglichen Sachen mitverkauft, z. B. die Einbauküche und sonstiges Inventar?

- Ist der verlangte oder gebotene Kaufpreis angemessen?
- Wie hoch wird der Renovierungs- oder Sanierungsaufwand sein, wenn ein gebrauchtes Haus gekauft wird?
- Wie ist der Stand der Erschließung? Hat die Gemeinde den Erschließungsaufwand schon abgerechnet oder muss mit späteren Zahlungen gerechnet werden? Diese die Erschließung betreffenden Fragen interessieren eigentlich immer, besonders aber, wenn Bauland verkauft wird.
- Für den Verkäufer ist natürlich auch die Frage von eminenter Bedeutung, ob der Käufer den Kaufpreis aufbringen kann, während sich der Käufer fragen wird, ob er, wenn er den Kaufpreis finanziert, eine Finanzierung erhalten wird und die Zahlung von Zinsen und Tilgung auch durchhalten kann.

All das spielt sich **ohne Mitwirkung des Notars** ab, der sich von Berufs wegen auch gar nicht in diese Verhandlungen und den Prozess der Willensbildung einschalten darf. Die Preisverhandlung ist allein Sache der Parteien. Der Notar kann - und darf - nicht beurteilen, ob der Kauf auch ein „gutes“ Geschäft ist. In dieser Phase beraten häufig Makler und sonstige sachkundige Vermittler die Beteiligten. Der Notar kommt erst dann ins Spiel, wenn die Beteiligten sich im Grundsatz über den Kauf einig geworden sind. Auch wenn es in dieser Verhandlungsphase vornehmlich um wirtschaftliche Überlegungen geht und der Notar noch nicht gefragt ist, müssen aber einige rechtliche Aspekte betrachtet werden, die mit dem Stichwort **Aufklärungspflichten** zu bezeichnen sind und in hohem Maße Einfluss auf den später geschlossenen Kaufvertrag haben können. Worüber ist aufzuklären?

Relativ leicht lassen sich **die den Kaufinteressenten treffenden Aufklärungspflichten** abhandeln. Da er als Käufer „nur“ zur Zahlung des Kaufpreises verpflichtet ist, beziehen sie sich auch nur auf seine Zahlungsfähigkeit. Lässt sich ein Kaufinteressent auf Vertragsverhandlungen ein, obwohl er weiß, dass ihm die Zahlungsunfähigkeit droht, verletzt er seine vorvertraglichen Aufklärungspflichten.

**Viel komplexer** sind dagegen die vorvertraglichen **Aufklärungspflichten**, die den potentiellen **Verkäufer** im Hinblick auf den tatsächlichen und rechtlichen Zustand der Im-

moblie treffen. Da der Zustand der gebrauchten Immobilien in der Lebenswirklichkeit höchst unterschiedlich ist, fällt auch der Umfang dieser Aufklärungspflichten breiter aus. Gerade beim Verkauf gebrauchter Immobilien spielt der **tatsächliche Zustand des Gebäudes** eine große Rolle. Was diesen Zustand angeht, wird vieles auch demjenigen, der kein Bausachverständiger ist, mit bloßem Auge erkennbar sein. Über derartige Umstände, die einer Besichtigung zugänglich und ohne Weiteres erkennbar sind, braucht nicht aufgeklärt zu werden. Was aber ist mit **verborgenen Nachteilen**?

Ob ein Nachteil verborgen ist, hängt davon ab, ob ein Kaufinteressent ihn erkennen kann. Ist das nicht der Fall, muss der Verkäufer ihn dem Käufer offenbaren, wenn er ihn kennt. Ich will Ihnen folgende **Beispiele** nennen:

- Befall des Hauses mit Hausbockkäfern oder Hausschwamm, bei Hausschwamm im Übrigen auch dann, wenn er fachgerecht beseitigt worden ist, weil die Gefahr nicht auszuschließen ist, dass er wieder auftritt;
- Feuchtigkeit in den Kellerwänden,
- Bestehen einer Einsturzgefahr, wenn das Gebäude weiter genutzt werden soll.

Von ebenso großer Bedeutung sind **Defizite in der Bodenbeschaffenheit**. Der wichtigste Fall sind Bodenkontaminationen, z. B. die frühere Nutzung des Grundstücks als Deponie oder Ölkontaminationen. Auch die **Hochwassergefahr**, also das Fehlen einer notwendigen Hochwasserabsicherung, kann einen verborgenen Nachteil darstellen.

Auch **tatsächliche Umstände**, die die gar nicht der Immobilie selbst anhaften, sondern die Beziehung zur Umgebung betreffen, muss der Verkäufer offenlegen, z. B. Fluglärm, Eisenbahnverkehr, Rechtsstreitigkeiten mit Nachbarn, Probleme in der Eigentümergemeinschaft. Eine Aufklärung hinsichtlich des tatsächlichen Zustands ist nur dann und insoweit entbehrlich, als der Käufer die Mängel kennt.

Aus Sicht des Verkäufers ist es aber ratsam, in der Vertragsurkunde zu dokumentieren, dass er seinen Aufklärungspflichten nachgekommen ist. Die gravierenden Mängel sollten Sie daher dem Notar stets mitteilen, damit er diese in den Kaufvertrag aufnimmt.

Für den Kaufentschluss ist aber nicht nur die tatsächliche, sondern auch die **rechtliche Beschaffenheit** ein wichtiger Faktor. Der Käufer einer Immobilie erwartet, dass er sie ungehindert nutzen und verwerten kann. **Bestehende rechtliche Beschränkungen** können dies verhindern. Allerdings sind rechtliche Beschränkungen, die der Käufer durch Einsichtnahme des Grundbuches erkennen kann, nicht aufklärungspflichtig.

- Regelmäßig aufklärungspflichtig sind dagegen dingliche Rechte, die nicht im Grundbuch stehen, wie z. B. **altrechtliche Dienstbarkeiten, also Nutzungsrechte, wie Fenster- oder Wegerechte**, die aus der Zeit stammen, als es noch kein Grundbuch gab,
- zu derartigen rechtlichen Beschränkungen gehören auch die sog. **nachbarrechtlichen Beschränkungen** (Beispiel: Der Grundstückseigentümer hat seinem Nachbarn die Erlaubnis erteilt, seinen Wintergarten ohne Einhaltung der nachbarrechtlichen Abstände bis an die gemeinsame Grenze zu bauen),
- Mitteilungspflichtig sind auch **Defizite in der bauordnungsrechtlichen Nutzbarkeit**, also die möglicherweise fehlende Baugenehmigung für die Errichtung des Hauses oder den ohne Baugenehmigung vorgenommenen Umbau des Dachgeschosses,
- die Eintragung des Gebäudes in die **Denkmalliste**, vor allem dann, wenn es umgebaut oder abgerissen werden soll,
- bestehende **Mietverhältnisse**,
- kommt es dem Käufer eines Mietobjekts auf die Rendite an, sind auch **erhebliche Zahlungsrückstände** der Mieter aufklärungspflichtig,

- ferner bei Häusern mit öffentlich geförderten Wohnungen die **Wohnungsbindung**, also die Mietpreis- und Belegungsbindung.

Mit diesen **Beispielen aufklärungspflichtiger Nachteile**, die beliebig vermehrt werden können, will ich es hier bewenden lassen. Sie lassen sich zu folgender **allgemeiner Regel verdichten**: *Alle Umstände müssen ungefragt offenbart werden, die für den Kaufentschluss des anderen Teils von ausschlaggebender Bedeutung sind, vor allem solche, die den Vertragszweck des anderen vereiteln würden.*

Wird diese Aufklärungspflicht verletzt und ein aufklärungspflichtiger Nachteil arglistig, also vorsätzlich verschwiegen, kann der Kaufvertrag **wegen arglistiger Täuschung angefochten** werden. Wird der Kaufvertrag nicht angefochten und ist die Haftung für Sachmängel ausgeschlossen, was beim Kauf gebrauchter Immobilien üblicherweise vereinbart wird, hat das arglistige Verschweigen zur Folge, dass der **Haftungsausschluss unwirksam** ist.

Die Verhandlungsphase ist aber auch dadurch geprägt, dass die **Parteien selbst aktiv werden** oder dies im eigenen Interesse tun sollten:

- Nach dem Gesetz kann der Käufer Rechte wegen eines Mangels grundsätzlich nicht geltend machen, falls ihm dieser Mangel infolge grober Fahrlässigkeit unbekannt geblieben ist. Deshalb sollte der Käufer das Vertragsobjekt **eingehend besichtigen**.
- Desgleichen sollte sich der Käufer insbesondere bei Bauplatzkäufen über den **Stand der Erschließung und ihrer Abrechnung** bei der zuständigen Gemeinde 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, je-

doch noch nicht durchgeführt sind. Die hieraus resultierenden künftigen finanziellen Belastungen können erheblich sein und sollten daher exakt ermittelt werden.

- Ob Kauf eines Bauplatzes oder Kauf eines Hauses: Der Käufer sollte sich auch über **bestehende Baulasten** erkundigen. Diese ergeben sich nicht aus dem Grundbuch, sondern sind im Baulastenverzeichnis eingetragen, die bei den Bauverwaltungsämtern geführt werden. Eine Pflicht des Notars zu dessen Einsicht besteht nicht. Gegenstand solcher Baulasten, die auch ohne ausdrückliche Erwähnung künftige Eigentümer binden, sind z. B. Stellplatzduldungspflichten oder Bauungsbeschränkungen.
- Finanziert der Käufer den Kaufpreis oder Teile davon mit Hilfe 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.
- Schließlich sollte **der Verkäufer** überlegen, ob er vom Käufer eine **Finanzierungsbestätigung** verlangt. Das ist kein Beweis des Misstrauens, sondern ein verständiger Käufer wird dies als vertrauensbildende Maßnahme gerne tun.

#### IV.

#### Phase 2: Vertragsvorbereitung

Wenn die Parteien einig geworden sind, folgt der Verhandlungsphase die Vorbereitung des Kaufvertrages durch den Notar. Die Beteiligten müssen sich einvernehmlich auf einen Notar einigen. Es gibt nicht den „Notars des Verkäufers“ oder den „Notar des Käufers“. Der Notar ist zur strikten Wahrung der Unparteilichkeit verpflichtet. Es gibt deshalb auch nicht - wie oft behauptet wird - das natürliche Recht des Käufers, den Notar auszusuchen, auch wenn er die Gebühren zahlt. **„Wes Brot ich ess, des' Lied ich sing“ - das gilt nicht beim Notar.** Im Idealfall suchen beide Parteien den Notar zu einer Vorbesprechung auf und tragen ihm ihre Wünsche vor. Dies kommt jedoch nicht oft vor. In aller Regel übermittelt einer von ihnen oder der Makler dem Notar die rechtserheblichen

Daten. Da die Übermittlung meistens unvollständig ist, müssen zur Sachverhaltsklärung eingehende Rückfragen gestellt und die rechtserheblichen Daten ermittelt werden. Anschließend übersendet der Notar einen **Vertragsentwurf**. Dieser Text, der das Ergebnis der Sachverhaltsklärung **in der Sprache eines Vertrages** zusammenfasst, hat noch keine bindende Wirkung.

Aus diesem Grunde muss man in dieser Phase auch eindrücklich vor **ungesicherten Vorausleistungen** warnen. Derartige Anzahlungen sind nicht gesichert und bürden dem Käufer ein unüberschaubares Risiko auf. Kein Verkäufer käme auf die Idee, dem Käufer vor Zahlung schon mal die Schlüssel zu geben. Gleichwohl nötigen manche Verkäufer dem Käufer derartige Vorleistungen ab. Sollte der Verkäufer vor Eintragung der Vormerkung und Vorliegen der Löschungsunterlagen zahlungsunfähig werden, ist das Geld meist verloren.

## 1. Grundbucheinsicht

Der Notar ist zur **Einsicht des Grundbuches** verpflichtet. Es kommt vor, dass der Notar keine Möglichkeit hat, das Grundbuch einzusehen, weil es sich z. B. um ein auswärtiges Grundbuch handelt oder **kein aktueller Grundbuchauszug (?)**. Bestehen die Beteiligten auf der Vornahme der Beurkundung ohne Grundbucheinsicht, weil der sofortige Abschluss für sie dringlich und wichtig ist, hat der Notar sie über die Gefahren zu belehren, die sich daraus ergeben, dass der Gegenstand des Vertrages möglicherweise nicht richtig oder lückenhaft angegeben ist oder bestehende Belastungen nicht berücksichtigt sind. In Köln und den meisten anderen Amtsgerichtsbezirken Nordrhein-Westfalens wird das **Grundbuch** inzwischen **elektronisch** geführt. Der Inhalt des Grundbuches lässt sich vom Büro aus über Internet bequem, allerdings auch kostenpflichtig abrufen.

Das Grundbuch besteht aus dem **Bestandsverzeichnis und drei sog. Abteilungen**. Im Bestandsverzeichnis sind die Grundstücke unter Angabe von Flur, Flurstück, Wirtschaftsart, Lage und Größe, aber auch Wohnungs- und Teileigentumsrechte sowie Erbbaurechte vermerkt. Wer Eigentümer ist, ergibt sich aus Abt. I.



Grundsschulden und Hypotheken sind in Abt. III eingetragen. Alle übrigen Rechte und Beschränkungen stehen in Abt. II.

Ich will ich mich auf solche Belastungen beschränken, die für den Eigentümer eine Nutzungsbeschränkung bedeuten:

- Es gibt Eintragungen, die eine allgemeine, **grundstücksbezogene Pflicht zur Duldung oder Unterlassung** zum Gegenstand haben, sog. „Grunddienstbarkeiten“ oder „beschränkte persönliche Dienstbarkeiten“. Hierbei geht es etwa um Wegerechte, Leitungsrechte, das Recht, auf dem Grundstück eine Trafostation zu unterhalten, um die Verpflichtung, auf dem Grundstück keine Gaststätte oder kein sonstiges geräuschintensives Gewerbe zu betreiben, oder um die Verpflichtung, das gekaufte Haus auf eine bestimmte Dauer nur zu Wohnzwecken zu nutzen.
- In Abteilung II des Grundbuchs werden auch **personenbezogene Rechte** eingetragen z. B. ein Wohnungsrecht oder der Nießbrauch, die auf eine bestimmte Dauer, meist auf die Lebenszeit des Berechtigten eingeräumt sind.

## 2. Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung

Aus dem Grundbuch ergibt sich bei Eigentumswohnungen auch, auf welcher Grundlage die **Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum** erfolgt ist. Der Käufer sollte sich unbedingt die Zeit dafür nehmen, die Teilungserklärung und insbesondere die Gemeinschaftsordnung gründlich zu lesen. Er tritt nämlich mit dem Kauf in die Miteigentümergeinschaft ein und muss alle für sie geltenden Regelungen gegen sich gelten lassen. Die Teilungserklärung muss, wenn sie im Grundbuch eingetragen ist, nicht erneut verlesen werden. Der Verkäufer, der Notar oder der Wohnungsverwalter werden dem Käufer eine **Abschrift der Teilungserklärung** besorgen und zur Verfügung stellen. Auch in den Verwaltervertrag tritt der Käufer ein. Ebenso geht eine von der Eigentümergeinschaft gebildete Rücklage automatisch auf den Käufer über.

### 3. Übersendung des Entwurfs

Die Erstellung und Übersendung eines Entwurfes hat zum einen **das Ziel**, den künftigen Vertragsparteien vorab zur Kenntnis zu geben, was an Rechten und Pflichten auf sie zukommt, wenn der Vertrag in notarieller Form geschlossen wird. Ihnen soll auf diese Weise Gelegenheit gegeben werden, sich mit dem Vertragsinhalt vertraut zu machen und eventuell Banken oder Berater einzuschalten. Bei einem sog. Verbrauchervertrag, bei dem ein Verbraucher von einem Unternehmer kauft, wie z. B. typischerweise bei einem Bauträgervertrag, schreibt das Gesetz sogar eine Frist von 14 Tagen zwischen Entwurfsaushändigung und Beurkundung vor. Diese Frist gilt aber nicht für Geschäfte unter Privatleuten.

Die Entwurfsübersendung dient aber **zugleich dem Zweck**, die Beteiligten zu veranlassen, den Text dahingehend zu prüfen, ob alles richtig erfasst ist oder noch Regelungslücken vorhanden sind. Der Notar ist zwar zur Sachverhaltsklärung verpflichtet. Er ist hierbei aber auf das beschränkt, was ihm die Beteiligten nach entsprechender Befragung mitteilen. Gerade, wenn die Informationen nur von einer Seite geliefert werden, ist diese **Richtigkeits- und Lückenprüfung** vor dem eigentlichen Beurkundungsverfahren von großer Wichtigkeit. An dieser Stelle betone ich noch einmal: **Der Vertragsentwurf ist noch kein Vertrag, sondern nur ein vorläufiger Text**, der der Vorbereitung der Beurkundung dient und in dieser Vorbereitungsphase auch sehr oft noch geändert wird. Er stellt vor allem nicht, wie oft angenommen wird, einen Vorvertrag dar. Mit einem Vorvertrag meint die Rechtsprache eine bindende Vereinbarung, mit der sich die Beteiligten verpflichten, unter bestimmten Voraussetzungen einen sog. Hauptvertrag, z. B. einen Kaufvertrag, zu schließen.

## V.

### Phase 3: Die Beurkundung

Ist der Entwurf akzeptiert worden, kommt es zur **Beurkundung** des Vertrages. Während der Beurkundung wird den Beteiligten der gesamte Text des Kaufvertrags vom Notar vorgelesen.

Dies ist keine **leere Förmel**. Und es ist Ihr gutes Recht, sich dagegen zu wehren, wenn der Notar zu schnell und undeutlich den Text „herunterrattert“ und schon dadurch zu verstehen gibt, dass er am Inhalt des Vertrages nicht interessiert ist.

Das Vorlesen entspricht der gesetzlichen Pflicht und soll zum einen dazu dienen, dass beiden Vertragsteilen der genaue Inhalt verdeutlicht wird, zum anderen, dass der Notar im Gespräch mit den Beteiligten nochmals prüft, ob alle erforderlichen Regelungen im Vertrag enthalten sind. Das von manchen Beteiligten mitunter als lästig empfundene laute Vorlesen stellt also gewissermaßen auch eine **Fertigungskontrolle** dar. Soweit Fragen zur rechtlichen Tragweite dieser Regelungen nicht schon bei den Vorbesprechungen geklärt worden sind, ist die **Beurkundungsverhandlung** auch der Ort, an dem der Notar Fragen der Beteiligten beantwortet, Auskünfte erteilt und ganz allgemein **über den Inhalt ihrer Rechte und Pflichten belehrt**.

## VI.

### Zum Inhalt eines Kaufvertrages

Es gibt keinen für alle Kaufverträge maßgebenden, typischen Vertragsinhalt. Vielmehr richtet sich der Inhalt eines Kaufvertrages nach seinem Gegenstand, also danach, ob es sich zum Beispiel handelt um

- ein unbebautes Grundstück,
- ein Grundstück, das mit einem älteren Ein- oder Mehrfamilienhaus bebaut ist,
- eine Eigentumswohnung,
- ein Erbbaurecht,

- ein Grundstück mit einem Altbau, das der Käufer zwecks Neubebauung abreißt,
- ein vermietetes Objekt.

Entsprechend dem Vertragsgegenstand gibt es also verschiedene Grundtypen von Kaufverträgen, denen aber allen ein bestimmtes **Vertragsgerüst** zugrunde liegt. Dieses Vertragsgerüst ist allein schon durch die Rechte und Pflichten vorgegeben, welche der Abschluss eines Kaufvertrages für Verkäufer und Käufer zur Folge hat. Hierauf werde ich mich im Folgenden beschränken, wobei sich meine Erläuterungen auf den **Kauf einer gebrauchten Immobilie** beziehen.

## 1. Vertragsgegenstand

Der Kaufvertrag beginnt mit den Erklärungen zum Vertragsgegenstand. Kaufgegenstand sind das **Grundstück** und die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen, die sog. **wesentlichen Bestandteile**. Sie bilden rechtlich eine Einheit.

Wichtigster wesentlicher Bestandteil ist das **Gebäude**. Wesentliche Bestandteile sind aber auch die zur Herstellung des Gebäudes eingefügten Sachen, wie z. B.: eine Antenne, ein in den Boden eingelassenes Fertigteilswimmbecken, eine Fertigarage, Bodenbeläge, die Zentralheizungsanlage, Heizkörper, Markisen.

Daneben gibt es den Begriff des **Zubehörs**. Zubehör sind bewegliche Sachen, die dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und in einem entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen, so die gesetzliche Definition. Zubehör ist z. B. ein Öltank, der sich im Vorgarten befindet. Zubehörstücke sind im Zweifel mitverkauft. Aus diesem Grund erstreckt sich die Verkaufserklärung ausdrücklich auch auf das Zubehör.

Sauna, Gartenmöbel, Gartengeräte, Heizmaterial, Regale, Lampen und sonstige Einrichtungsgegenstände sind weder wesentlicher Bestandteil noch Zubehör. Sollen sie mitverkauft werden, ist dies im Kaufvertrag zu erklären. Dies gilt zweckmäßigerweise auch für die Einbauküche. Eine Einbauküche ist nach der Verkehrsauf-

fassung in Norddeutschland wesentlicher Bestandteil, in West- und Süddeutschland dagegen nicht.

## 2. Lastenfreistellung

Neben der Verpflichtung, dem Käufer das Eigentum an dem Kaufgegenstand zu verschaffen, hat der Verkäufer grundsätzlich die Pflicht, die Kaufsache frei von Rechten Dritter zu verschaffen und hierbei insbesondere die **Pflicht, im Grundbuch eingetragene Rechte zu beseitigen**.

**Grunddienstbarkeiten und beschränkte persönliche Dienstbarkeiten** kann der Verkäufer in aller Regel aber nicht beseitigen, weil die Berechtigten einer solchen Beseitigung nicht zustimmen würden. Diese Rechte werden vom Käufer übernommen.

Grundpfandrechte, in der Praxis überwiegend **Grundschulden**, werden in aller Regel vom Käufer nicht übernommen und sind im Zuge der Abwicklung des Kaufvertrages zur Löschung zu bringen. Eine Übernahme kommt nur selten und dann auch nur in **Ausnahmefällen** in Betracht.

## 3. Kaufpreis

Befassten sich die bisherigen Ausführungen mit der Verpflichtung des Verkäufers zur Eigentumsverschaffung und Lastenfreistellung, geht es im zweiten Abschnitt um die **Verpflichtungen des Käufers** und hierbei insbesondere um die bezifferte **Höhe** des Kaufpreises, die **Fälligkeit** und die Voraussetzungen für die Fälligkeit, also das „Wann“, und die **Kaufpreisrichtung**, also das „Wie“ der Kaufpreiszahlung.

### a) Kaufpreishöhe

Beim Verkauf eines Grundstücks wird der Kaufpreis in einer bestimmten Summe in Euro vereinbart. Wird eine noch zu vermessende Teilfläche verkauft, hängt der Kaufpreis in der überwiegenden Zahl der Fälle vom Ergebnis der Vermessung ab und wird als Quadratmeterkaufpreis vereinbart. Ein solcher Quadratmeterkaufpreis wird vernünftigerweise auch vereinbart, wenn Zweifel an der Richtigkeit der im Grundbuch eingetragenen Flächengröße bestehen und eine Neuvermessung erfolgen soll.

Werden bewegliche Sachen mitverkauft, ist der **Kaufpreis auf die Immobilie und die beweglichen Sachen aufzuteilen**. Dies ist wichtig für die Gerichtskosten und die Grunderwerbsteuer, für die nur der Immobilienkaufpreisteil Bemessungsgrundlage ist.

Wird Wohnungs- oder Teileigentum verkauft, sollte aus den gleichen Gründen auch der auf den Kaufgegenstand entfallende Anteil an der Instandhaltungsrücklage als Kaufpreisteil ausgewiesen werden.

Was den Kaufpreisteil für Inventar und bewegliche Sachen angeht, ist in der Praxis immer wieder zu beobachten, dass dieser vielfach sehr hoch (und, wie ich glaube, meistens zu hoch) angesetzt wird. Aus verständlichen Gründen will der Käufer Gerichtskosten und Grunderwerbsteuer sparen, bedenkt dann aber nicht, dass seine Bank nur den Kauf der Immobilie, nicht aber des Inventars finanzieren will. Ein zu hoch angesetzter Inventarkaufpreisteil kann also die Finanzierung der Immobilie gefährden.

Dass der Kaufpreis in der richtigen Höhe anzugeben ist, versteht sich eigentlich von selbst. Die Folge einer unrichtigen Angabe ist, dass der beurkundete Kaufvertrag als Scheingeschäft nichtig und der wirklich gewollte wegen Formmangels ungültig ist. Die falsche Angabe des Kaufpreises sollte man nicht auf die leichte Schulter nehmen: Der Käufer ist in diesem Fall weder ge-

schützt vor dem Weiterverkauf noch vor Zahlungsschwierigkeiten des Verkäufers, die schlimmstenfalls dazu führen, dass der Käufer gar nicht Eigentümer der erworbenen Immobilie wird. Auch die Vormerkung schützt ihn insoweit nicht.

## b) Kaufpreisfälligkeit

Für den Verkäufer wäre es eine ungesicherte Vorleistung, wenn er sein Eigentum verlöre, ohne zuvor seinen Kaufpreis erhalten zu haben. Im Sicherungsinteresse des Verkäufers erfolgt die **Kaufpreiszahlung** daher **vor Beantragung der Eigentumsumschreibung**. Umgekehrt würde der Käufer ungesichert vorleisten, wenn er zahlen müsste, ohne sicher sein zu können, unbelastetes Eigentum zu erhalten. Sein Interesse geht dahin, den Kaufpreis erst zahlen zu müssen, wenn sein Eigentumserwerb nicht mehr gefährdet werden kann

- durch anderweitige Verfügungen des Verkäufers,
- durch Zwangsvollstreckungsmaßnahmen gegen den Verkäufer
- oder durch einen sonstigen Verlust der Verfügungsmacht des Verkäufers, z. B. im Falle der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Verkäufers.

Diese Zwickmühle lässt sich nur dadurch auflösen, dass der Käufer zwar vorleistungspflichtig ist, aber erst dann leisten muss, wenn bestimmte, vom Notar zu bestätigende **Voraussetzungen** eingetreten sind, **die seinen Anspruch auf Verschaffung lastenfreien Eigentums sicherstellen, um es auf eine Kurzformel zu bringen**. Was sind das für Voraussetzungen?

- Der Vertrag muss **rechtswirksam** sein. Hierzu einige **Beispiele**:

- Ist ein Verkäufer bei der Beurkundung nicht anwesend und wird vollmachtlos vertreten, hängt die Wirksamkeit von seiner nachträglichen Genehmigung ab.
- Wird Wohnungseigentum verkauft und enthält die Gemeinschaftsordnung die Bestimmung, dass der Verwalter zustimmen muss, tritt die Rechtswirksamkeit erst mit dieser Zustimmung ein.
- Steht der Verkäufer unter Betreuung, muss das Vormundschaftsgericht dem Kaufvertrag zustimmen.
- Für den Käufer muss eine **Vormerkung** zur Sicherung seines Anspruchs auf Eigentumsübertragung eingetragen (oder mindestens zur Eintragung beantragt worden) sein. Diese schützt den Käufer dagegen, dass der Verkäufer noch einmal verkauft oder dass von dritter Seite die Eintragung von Rechten zulasten des Kaufgegenstandes veranlasst wird, z. B. vom Finanzamt eine Zwangssicherungshypothek wegen Steuerschulden des Verkäufers. Solche Verfügungen, die nach Eintragung der Vormerkung vorgenommen worden sind, sind dem Käufer gegenüber unwirksam; die Eintragungen müssen beseitigt werden. Diese Schutzfunktion der Vormerkung ist der Grund, weshalb dem Käufer zugemutet werden kann, den Kaufpreis schon vor Eigentumsumschreibung zu zahlen.
- Ist der verkaufte Grundbesitz dagegen noch mit einer Grundschuld belastet, will der Käufer sicher gehen, dass die Grundschuld sein künftiges Eigentum nicht mehr belastet. Aus diesem Grund muss als **weitere Fälligkeitsvoraussetzung vereinbart werden, dass dem Notar die Unterlagen für die Löschung vorrangiger Grundpfandrechte entweder ohne Auflagen oder unter Auflagen vorliegen, zu deren Erfüllung der Kaufpreis ausreicht**. Die Fälligkeit wird also nicht aufgeschoben, bis die Grundschuld gelöscht worden ist, sondern tritt insoweit schon ein,



wenn dem Notar die Unterlagen für die Löschung vorliegen und er sie dem Grundbuchamt vorlegen kann. Hierbei gilt es zu unterscheiden:

- War das gesicherte Darlehen schon längst zurückgezahlt oder hat der Verkäufer das Restdarlehen aus Anlass des Verkaufs selbst getilgt, schickt die Bank dem Notar die Löschungsunterlagen auflagefrei. Er kann sie sofort dem Grundbuchamt vorlegen.
- Hat der Verkäufer die Darlehensablösung hingegen noch nicht vorgenommen, weil er den Kaufpreis hierzu benötigt, wird die Bank dem Notar die Löschungsunterlagen nur unter der Treuhandaufgabe übersenden, hierüber nur gegen Zahlung der Ablössungssumme zu verfügen. Die Ablösung erfolgt in diesem Fall aus dem Kaufpreis, was voraussetzt, dass die Ablössungssumme den Kaufpreis nicht übersteigt.
- Zu den vom Notar zu bestätigenden Voraussetzungen gehört schließlich noch die **Erklärung der Gemeinde**, in deren Gebiet das Grundstück liegt, dass sie ein **Vorkaufsrecht nach dem Baugesetzbuch entweder nicht hat oder nicht ausübt**.

Solche Vorkaufsrechte zugunsten der Gemeinden sieht das Baugesetzbuch in einigen Fällen vor, z. B. beim Kauf von Flächen, für die nach dem Bebauungsplan eine Nutzung für öffentliche Zwecke vorgesehen ist, oder beim Kauf von Grundstücken, die in einem Sanierungsgebiet liegen.

Ich will das hier aber nicht weiter vertiefen. Die sich auf das Vorkaufsrecht beziehenden Fragen sind nur von geringer praktischer Bedeutung. Die Stadt Köln hat sowieso auf ihr gemeindliches Vorkaufsrecht verzichtet, mit Ausnahme von Grundstücken, die in einem Sanierungsgebiet liegen.

**Diese Fälligkeitsvoraussetzungen kann der Notar überwachen.** Daher wird ihm in fast allen Kaufverträgen der Auftrag erteilt, dem Käufer den Eintritt dieser Voraussetzungen mit Kopie an den Verkäufer und an die finanzierende Bank mitzuteilen.

Daneben gibt es auch Fälligkeitsvoraussetzungen, deren Eintritt der Notar nicht überwacht, weil er hierzu nicht in der Lage ist. Hierzu gehört - beim Kauf gebrauchter Immobilien der wichtigste Fall - **die Räumung durch den Verkäufer**, wenn der Käufer in das Haus oder die Eigentumswohnung selbst einziehen will. In einem solchen Fall hängt der Eintritt der Fälligkeit des Kaufpreises auch von der Räumung des Hauses oder der Wohnung ab, was der Verkäufer dem Käufer mitzuteilen hat.

### c) **Kaufpreientrichtung**

War der verkaufte Grundbesitz mit abzulösenden Grundpfandrechten belastet, hat die Zahlung des fälligen Kaufpreises für Rechnung des Verkäufers an die abzulösende Bank zu erfolgen, soweit deren Zahlungsaufgabe reicht. Die Zahlung an den Verkäufer ist in diesem Fall vertraglich ausgeschlossen, um die Lastenfreistellung nicht zu gefährden. Der Verkäufer erhält dann nur den Restkaufpreis. Gezahlt wird unmittelbar im Wege sog. Direktzahlung durch den Käufer oder seine Bank an die Bank des Verkäufers und mit dem Restbetrag an den Verkäufer. **Beispiel: 200 KP - 120 Restdarlehen 80 Zahlung an den Verkäufer.**

Eine Abwicklung der Kaufpreiszahlung über Notaranderkonto ist nur in wenigen Fällen erforderlich. Sie ist für den Käufer mit zusätzlichen vermeidbaren Kosten verbunden. Bei unmittelbarer Zahlung muss der Käufer mitwirken. Es ist aber beim Notar nicht anders als im Möbelhaus: Wenn Sie sich die Mühe machen, die Möbel selbst aufzubauen, haben sie zwar etwas mehr Mühe, dafür wird es aber billiger. Ein Notaranderkonto ist etwa dann erforderlich, wenn der Käufer sehr schnell einziehen will, bevor die Fälligkeitsvoraussetzungen

gegeben sind. Auch dann, wenn im Grundbuch Belastungen eingetragen sind, die nicht so schnell weggefertigt werden können, führt am Anderkonto kein Weg vorbei.

#### 4. Folgen der Nichtzahlung des Kaufpreises

Was passiert, wenn der Kaufpreis gar nicht oder nicht pünktlich gezahlt wird?

Die für den Verkäufer wichtigste Absicherung besteht darin, dass ohne Zahlung des Kaufpreises weder die Übergabe des Grundbesitzes erfolgt noch die Eigentumsumschreibung stattfindet. Darüber hinaus ist der Verkäufer schon nach dem Gesetz berechtigt, bei Nichtzahlung des Kaufpreises von dem Kaufvertrag zurückzutreten und Schadensersatz zu verlangen. Da die Rücktrittsberechtigung des Verkäufers davon abhängt, dass er dem Käufer erfolglos eine angemessene Nachfrist, so die gesetzliche Formulierung, gesetzt hat, enthalten die Kaufverträge üblicherweise eine Fristbestimmung, z. B. 14 Tage, und die Regelung, dass der Rücktritt schriftlich zu erklären ist.

Ferner wird auch der Fall unpünktlicher Zahlung bedacht und eine Verzugszinsenregelung für den Fall getroffen, dass der Kaufpreis bei Fälligkeit nicht eingegangen ist (z. B. 5 Prozentpunkte über dem sog. Basiszinssatz in Anlehnung an die gesetzliche Verzugszinsenregelung - derzeit sind das insgesamt 5,12%).

Daneben wird der Zahlungsanspruch des Verkäufers durch die Erklärung des Käufers gesichert, dass er sich wegen der Zahlung des Kaufpreises und der Verzugszinsen der sofortigen Zwangsvollstreckung unterwirft. Diese sog. **Zwangsvollstreckungsunterwerfung** bewirkt, dass die notarielle Urkunde vollstreckungsrechtlich dieselben Wirkungen hat wie ein gerichtliches Zahlungsurteil. Sie erleichtert dem Verkäufer die Rechtsverfolgung (er braucht keinen Anwalt und kein Gericht zu bemühen), ohne dem Käufer Rechte abzuschneiden.

## 5. Kaufpreisfinanzierung und Belastungsvollmacht

Die wenigsten Käufer haben das Geld zur Bezahlung des Kaufpreises im Portemonnaie oder auf dem Konto, die meisten müssen es sich ganz oder teilweise bei einer Bank leihen. Die Bank wird den Kredit nur gegen Stellung einer Sicherheit in Gestalt einer Grundschuld geben. Die Grundschuld ist das Recht der Bank, die Zwangsvollstreckung in den Grundbesitz zu betreiben, wenn die gesicherte Forderung nicht bezahlt wird.

Üblicherweise muss der **Käufer den gekauften Grundbesitz** mit der Grundschuld belasten. Da der Käufer, wie wir gesehen haben, aber erst nach Zahlung des Kaufpreises Grundstückseigentümer wird, kann er die Grundschuld, die notwendige Voraussetzung ist, damit er dem Verkäufer den Kaufpreis geben kann, selbst gar nicht bestellen. Was tun, um diese Zwickmühle aufzulösen? Der Verkäufer verpflichtet sich, bei der Bestellung der Grundschuld mitzuwirken, ohne die persönliche Haftung für das gesicherte Darlehen übernehmen zu müssen. Für den Fall, dass die Grundschuld später als der Kaufvertrag beurkundet wird, erteilt der Verkäufer dem Käufer im Kaufvertrag die notwendigen Vollmachten, damit dieser das Eigentum des Verkäufers entsprechend belasten kann. Eine Gefährdung des Verkäufers ist damit nicht verbunden, da durch ergänzende Erklärungen, die der Käufer abzugeben hat, sichergestellt ist, dass er die Finanzierungsmittel lediglich zur Bezahlung des Kaufpreises, nicht aber für sonstige Zwecke verwenden kann.

## 6. Rechte wegen Sach- und Rechtsmängeln

Nach BGB hat der Verkäufer dem Käufer die Sache **frei von Sach- und Rechtsmängeln** zu verschaffen.

Nach der gesetzlichen Definition ist eine Sache, also auch ein Grundstück, **frei von Rechtsmängeln**, wenn Dritte in Bezug auf die Sache keine oder nur die im Kaufvertrag übernommenen Rechte gegen den Käufer geltend machen können. Das heißt also, übernimmt der Käufer vertraglich im Grundbuch eingetragene Rechte

oder einen Mietvertrag, liegt schon begrifflich kein Rechtsmangel vor. Gleiches gilt für die Übernahme altrechtlicher Dienstbarkeiten, nachbarrechtlicher Beschränkungen und Baulasten.

Komplexer ist die Lage hinsichtlich von **Sachmängeln**. Geht es um den Verkauf einer gebrauchten Immobilie von Privat an Privat, rechtlich gesprochen von einem Verbraucher an einen Verbraucher, wird darüber hinaus in der Vertragspraxis **üblicherweise die Haftung für Sachmängel ausdrücklich ausgeschlossen**. Das ist sachgerecht und hat seinen Grund darin, dass sich der tatsächliche Zustand des Gebäudes im Kaufpreis ausdrückt. Mit dem Kaufpreis soll der häufig renovierungsbedürftige Bauzustand insgesamt abgegolten sein. Verschweigt der Verkäufer einen Mangel vorsätzlich (arglistig, wie das Gesetz es nennt), ist der **Haftungsausschluss unwirksam**.

Wenn die Beteiligten eine Regelung zu Sachmängeln treffen wollen, können sie dies im Rahmen einer **Beschaffenheitsvereinbarung** tun. Darüber hinaus kann der Verkäufer **Garantien** abgeben, deren Verletzung zu einer noch weitergehenden Haftung des Verkäufers (auf Schadensersatz) führen.

Ob eine Sache frei von **Sachmängeln** ist, richtet sich in erster Linie nach den Vereinbarungen der Beteiligten, nach der sog. **Beschaffenheitsvereinbarung**. Soweit eine Beschaffenheit nicht vereinbart ist, kommt es ergänzend auf objektive Kriterien an, z. B. ob sich die Sache für die nach dem Vertrag vorausgesetzte Verwendung eignet. Ist eine bestimmte Beschaffenheit vereinbart worden, ist die Sache mangelhaft, wenn die tatsächliche Beschaffenheit von der vereinbarten Beschaffenheit abweicht. Gegenstand der Beschaffenheitsvereinbarung kann eine **positive oder eine negative Beschaffenheit** sein.

**Beispiel für eine positive Beschaffenheit:** *Die Beteiligten vereinbaren als Beschaffenheit, dass das Flachdach und die Kelleraußenwände dicht sind.* Stellt sich später heraus, dass das Flachdach undicht ist, hat der Käufer die gesetzlichen Rechte. Diese bestehen darin, dass der Käufer zunächst die Beseitigung des Man-

gels verlangen kann. Außerdem kann der Käufer vom Kaufvertrag zurücktreten oder den Kaufpreis mindern und daneben Schadensersatz oder Ersatz vergeblicher Aufwendungen verlangen, dies allerdings grundsätzlich nur dann, wenn er dem Verkäufer eine angemessene Frist zur Beseitigung des Mangels gesetzt hat und diese erfolglos abgelaufen ist.

**Beispiel für eine negative Beschaffenheit:** *Die Beteiligten vereinbaren als Beschaffenheit, dass der aus dem Jahre 1959 stammende Altbau nicht modernisiert worden ist. Insbesondere sind die Wasser- und Elektroleitungen nicht erneuert.* Eine solche Vereinbarung bewirkt, dass die Lieferung eines Gebäudes mit diesen Leitungen vertragsgemäß ist. Weil die nicht erneuerten Leitungen aufgrund der sog. negativen Beschaffenheitsvereinbarung gerade keinen Sachmangel darstellen, sind schon von Gesetzes wegen alle Sachmängelrechte des Käufers ausgeschlossen.

Auch ohne eine solche negative Beschaffenheitsvereinbarung sind im Übrigen alle Rechte des Käufers wegen eines Sachmangels **ausgeschlossen, wenn er den Zustand kennt**. Dass der Käufer den Zustand kennt, wird in der Vertragspraxis mit dem Satz umschrieben: *Der Käufer hat das Kaufobjekt besichtigt; er kauft es im gegenwärtigen, gebrauchten und altersbedingten Zustand.* Diese Formulierung wird vor allem dann gewählt, wenn den Beteiligten konkrete Angaben nicht zu entlocken sind, was meistens der Fall ist.

Die Rechte wegen eines Sachmangels sind aber auch ausgeschlossen, wenn dem Käufer der **Mangel infolge grober Fahrlässigkeit unbekannt** geblieben ist. Letzteres ist z. B. dann der Fall, wenn der Käufer darauf verzichtet hat, das Kaufobjekt vor Vertragsabschluss zu besichtigen, was seltsamerweise immer wieder vorkommt. Deshalb sollte der Käufer den Vertragsgegenstand so gründlich, wie er es für notwendig hält, und gegebenenfalls mit sachverständiger Hilfe besichtigen und untersuchen. Mängel, die dem Käufer nicht erkennbar, dem Verkäufer aber bekannt sind, hat dieser zu offenbaren (siehe oben).

**Beim Verkauf eines Mehrfamilienhauses als Renditeobjekt** erwartet der Käufer über die Aushändigung der Mietverträge hinaus nähere Angaben zu den Mietverhältnissen, insbesondere über die Höhe der vereinbarten Mieten und Nebenkosten sowie über Mietrückstände und Mietstreitigkeiten. Meist wird eine Mieteraufstellung beurkundet und vereinbart, dass der Verkäufer die Richtigkeit der darin gemachten Angaben **garantiert**. Dazu zählen insbesondere Angaben über:

- Kündigung von Mietverhältnissen,
- Mietrückstände,
- Mietminderungen und Einbehalte,
- Vorauszahlungen auf die Miete,
- Wohnungsbindung,
- Mietervorkaufsrecht bei Aufteilung in Wohnungseigentum nach Überlassung an den Mieter,
- Gewährung von Sicherheiten (Kautionen, Bürgschaften).

Bei Begründung von Wohnungseigentum nach Überlassung an den Mieter steht diesem ein Vorkaufsrecht zu. Die Ausübungsfrist beträgt zwei Monate. Üblicherweise wird der Notar beauftragt, dem Mieter den Vertrag zu übersenden und eine Vorkaufsrechtsverzichtserklärung einzuholen.

## 7. Übergang von Besitz, Nutzungen und Lasten

Der abgeschlossene Kaufvertrag verpflichtet den Verkäufer nicht nur zur Eigentumsverschaffung, sondern auch zur **Einräumung des Besitzes**. Die Begriffe **Eigentum und Besitz** werden von den juristischen Laien oftmals nicht auseinandergehalten. Während das Eigentum erst mit der Eintragung im Grundbuch übergeht, bedeutet Besitz die tatsächliche Nutzungsmöglichkeit.

In den Kaufverträgen wird hierzu **regelmäßig** vereinbart, dass der Besitz und die Nutzungen, die Gefahr des zufälligen Untergangs und der zufälligen Verschlechterung sowie die Lasten **mit dem Tag der Kaufpreiszahlung** auf den Käufer über-

gehen. Maßgebend ist insoweit der Tag der Gutschrift des Kaufpreises auf dem Konto des Verkäufers. **Das heißt:** Mit Zahlung des Kaufpreises hat der Käufer das Recht, die leere Wohnung oder das leere Haus selbst zu nutzen. Ist die Immobilie vermietet, stehen ihm ab diesem Tag die Mieten zu. Umgekehrt hat er ab diesem Tag auch die an die Stadt oder Gemeinde zu entrichtenden, mit dem Grundbesitz verbundenen Abgaben einschließlich der Grundsteuer und die Gebäudeversicherungsprämien zu zahlen sowie die Gefahr zu tragen, dass etwas kaputt geht. Soll die Verkehrssicherungspflicht ab diesem Zeitpunkt auf den Käufer übergehen, bedarf dies einer ausdrücklichen Vereinbarung, was auch regelmäßig geschieht.

**Steht das Objekt leer,** wünschen die Käufer sehr oft, schon vor Zahlung des Kaufpreises mit der Renovierung und vielleicht auch schon mit der Umgestaltung des Hauses oder der Wohnung beginnen zu können. Manche Verkäufer lehnen ein solches Ansinnen strikt ab (erst Geld, dann Schlüssel). Manchen kommt ein solcher Wunsch sehr entgegen, da sie sich dann nicht mehr um Haus oder Wohnung kümmern müssen. Einigen sich die Parteien auf die Möglichkeit vorzeitiger Renovierung, müssen allerdings in den Vertrag einige Korsettstangen eingezogen werden. Denn die **Gestattung vorzeitiger Renovierung** bedeutet für den Verkäufer, dass er **vorleistet**. Da der Notar die Verpflichtung hat, die Beteiligten vor ungesicherten Vorleistungen zu bewahren, wird er mit ihnen überlegen, welche Sicherheit der Käufer stellen kann. In vielen Fällen genügt schon eine Anzahlung, um das mit der vorzeitigen Renovierung verbundene Risiko zu minimieren. **Auf jeden Fall** sollten, wenn der Käufer schon die Möglichkeit erhält, vor Zahlung des Kaufpreises ab Eingang der Anzahlung oder einem sonstigen Termin auf die Kaufsache einzuwirken, die Gefahr und die Lasten ab diesem Termin auf ihn übergehen, während das Recht, Haus oder Wohnung zu beziehen, an die vollständige Zahlung des Kaufpreises gebunden bleibt. Außerdem muss geregelt werden, was mit den Aufwendungen geschieht, die der Käufer in die Sache gesteckt hat, wenn der Kaufvertrag aus Gründen, die der Käufer zu vertreten hat, nicht zur Durchführung kommt.

Bewohnt der Verkäufer das Objekt noch selbst, muss geregelt werden, bis wann er zur **Räumung** verpflichtet ist. Hält er diesen Termin nicht ein, steht dem Käufer



nach dem Gesetz auch ohne Mahnung Ersatz des Verzögerungsschadens zu. Bisweilen werden auch bestimmte Schadenspauschalen (für jeden angefangenen Monat oder für jeden Tag) vereinbart, dies vor allem dann, wenn der Käufer seine bisherige Wohnung schon zu einem bestimmten Termin gekündigt hat. Regelmäßig enthalten die Kaufverträge auch die Erklärung des Verkäufers, dass er sich **wegen seiner Verpflichtung zur Räumung der sofortigen Zwangsvollstreckung** unterwirft - der Kaufvertrag enthält also einen Vollstreckungstitel in umgekehrter Richtung.

**Ist der Grundbesitz vermietet**, tritt der Käufer mit Eigentumsumschreibung in die bestehenden Mietverhältnisse ein (Kauf bricht nicht Miete). **Im Verhältnis zu den Mietern** übernimmt er also ab diesem Zeitpunkt die Funktion des Vermieters mit allen Rechten und Pflichten. **Im Verhältnis zum Verkäufer** wird dieser Zeitpunkt regelmäßig auf den Tag des Besitzübergangs vorverlegt. Wir sprachen eben schon darüber, dass mit dem Besitzübergang auch der Übergang der Nutzungen verbunden ist. Ist das Haus vermietet, hat der Verkäufer ab diesem Tag die Mieten an den Käufer herauszugeben, wenn die Mieter noch an den Verkäufer und nicht direkt an den Käufer gezahlt haben. **Kautionen oder sonstige Sicherheiten** sind dem Käufer mit Besitzübergang auszuhändigen oder zu übertragen, wobei zu beachten ist, dass der Verkäufer weiter dem Mieter gegenüber haftet, sollte er die Kaution nicht vom Käufer zurückerhalten. Die Haftung erlischt nur dann, falls der Mieter dem Wechsel seines Kautionsschuldners zugestimmt hat.

## 8. Auflassung und Eigentumsübergang

Die Erklärung der Vertragsparteien zur Übertragung des Eigentums heißt bei Grundbesitz „Auflassung“. Der Begriff kommt daher, dass die alten Germanen, die noch kein Grundbuch kannten, das Eigentum sichtbar dadurch übertrugen, dass der Käufer das Grundstück betreten durfte, also auf das Grundstück gelassen wurde. Heute muss die Auflassung ins Grundbuch eingetragen werden, damit der Käufer auch Eigentümer des Grundstücks wird.

## 9. Kosten und Steuern

**Nach dem Gesetz** trägt der Käufer die **Kosten der Beurkundung** eines Kaufvertrages und der **Eintragung** ins Grundbuch sowie die Kosten für den Vollzug des Vertrages durch den Notar. Auch die Grunderwerbsteuer trägt in der Regel der Käufer. Die **Kosten der Löschung** nicht übernommener Belastungen trägt hingegen der Verkäufer, da er dem Käufer das Grundstück frei von Rechtsmängeln zu verschaffen hat. Da **der notariell beurkundete Vertrag** für Klarheit zu sorgen hat, findet sich in jedem Kaufvertrag eine ausdrückliche Kostenregelung.

Diese interne Kostenverteilung ändert jedoch nichts daran, dass nach dem Gesetz beide Beteiligten für die Zahlung der Grunderwerbsteuer und der Notar- und Gerichtskosten **als Gesamtschuldner** haften. Dies bedeutet: Zahlt also der Käufer nicht, wird der Verkäufer in Anspruch genommen - und umgekehrt.

## VII.

### Phase 4: Die Abwicklung

Nach der Beurkundung des Vertrages beginnt die Abwicklung, von der die Vertragsparteien nicht viel mitbekommen, weil sie in den Händen des Notars liegt:

- Herbeiführung aller zum Vertrag erforderlichen Genehmigungen,
- Beantragung der Eigentumsvormerkung,
- Unterlagen für Lastenfreistellung besorgen,
- Negativattest wegen Vorkaufsrechtsverzichtserklärung,
- Fälligkeitsmitteilung,
- Anzeige an das Finanzamt wegen Grunderwerbsteuer,
- Entgegennahme der Unbedenklichkeitsbescheinigung,
- Vorbereitung der \*\*\* (?).