



**Notar Götz H. Meeder,**  
Johann-Adolf-Str. 5, 25832 Tönning  
+49(0)4861 737  
meeder.bargholz@meeder.info

## **Der Grundstückskauf**

- Hinweise für Verkäufer und Käufer -

### **I.**

#### **Vorbemerkung**

Der Abschluss eines Grundstückskaufvertrags vor einem Notar ist ein rechtlich bedeutsames Geschäft. Hierbei sind verschiedene rechtliche Gesichtspunkte zu beachten, woraus sich in der Praxis ein bestimmtes Verfahren der Abwicklung und des Vertragsvollzugs entwickelt hat. Zur näheren Information und zum Überblick hinsichtlich der Abwicklung eines Grundstückskaufvertrags soll das vorliegende „Merkblatt“ dienen. Es kann und wird die unmittelbare Beratung durch einen Notar nicht ersetzen.

### **II.**

#### **Beurkundung**

Vor dem Beurkundungstermin erhalten Sie in der Regel einen Vertragsentwurf. Sollten sich hierbei Fragen ergeben, können Sie diese jederzeit vor der Beurkundung mit unseren Mitarbeitern telefonisch oder (nach Terminvereinbarung) auch mit dem Notar persönlich klären.

Zur Beurkundung bringen Sie bitte einen gültigen Personalausweis oder Reisepass mit, es sei denn, Sie sind dem Notar bereits persönlich bekannt.

Sollten Ihnen als Verkäufer Löschungsunterlagen von Gläubigern vorliegen bezüglich solcher Rechte, die im Rahmen der Kaufvertragsabwicklung zur Löschung gelangen sollen, können Sie diese vor oder bei Beurkundung in unserem Notariat abgeben; hierdurch werden unnötige Doppelanforderungen dieser Unterlagen vermieden. Sofern Sie als Käufer den Kaufpreis ganz oder teilweise über Bankkredit finanzieren, bitten wir Sie in Ihrem eigenen Interesse, bei Ihrem Kreditsachbearbeiter die rechtzeitige Übersendung der Grundschuldbestellungs-Unterlagen an unser Notariat zu veranlassen, so dass die Beurkundung der für die Finanzierung unerlässlichen Grundschuld für den gleichen Termin vorbereitet werden kann.

Während der Beurkundung wird Ihnen der gesamte Text des Kaufvertrags vom Notar vorgelesen. Dies entspricht der gesetzlichen Pflicht und soll dazu dienen, dass zum einen der genaue Inhalt beider Vertragsteile nochmals zu Bewusstsein gelangt, zum anderen dazu, dass der Notar die rechtliche Gestaltung in Absprache mit den Beteiligten nochmals prüft. Fragen und Auskünfte können jederzeit während der Beurkundung oder im Anschluss an das Verlesen gestellt bzw. erteilt werden. Selbstverständlich steht Ihnen das Notariat auch nach Beurkundungsverhandlung für alle Rückfragen und Informationen im Zusammenhang mit diesem Vertrag gern zur Verfügung.

Bitte teilen Sie uns Ihre Telefon- und Faxnummern, ggf. auch Ihre E-Mail Anschrift mit. Dies erleichtert uns die Rücksprache mit Ihnen.

### **III.**

#### **Vertragsgestaltung**

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



**Notar Götz H. Meeder,**  
Johann-Adolf-Str. 5, 25832 Tönning  
+49(0)4861 737  
meeder.bargholz@meeder.info

## Urkundseingang

Hierbei ist insbesondere Wert zu legen auf die genaue Angabe der Personalien der Vertragsbeteiligten. Erforderlich sind hierbei Name, Vornamen, Geburtsdatum, aktuelle Wohnanschrift.

## 1. Kaufgegenstand/Grundbuchstand

Im ersten Abschnitt wird der Grundbuchstand mitgeteilt, den der Notar in der Regel aufgrund einer Grundbucheinsicht aktuell festgestellt hat.

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

Nicht selten anzutreffen sind ferner Eintragungen, die eine allgemeine, grundstücksbezogene Pflicht zur Duldung oder Unterlassung zum Gegenstand haben, sogenannte „Grunddienstbarkeiten“ oder „beschränkt persönliche Dienstbarkeiten“. Es handelt sich etwa um Wegerechte, Leitungsrechte, Verpflichtungen zur Duldung einer geringeren Abstandsfläche etc. Diese müssen in aller Regel bestehen bleiben, es sei denn, ihr Sicherungszweck hätte sich erledigt, etwa weil der gesicherte Weg aufgrund zwischenzeitlicher Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz nicht mehr benötigt wird. Bitte besprechen Sie den genauen Inhalt dieser Dienstbarkeiten mit dem Verkäufer; in Zweifelsfällen ist die Eintragungsbewilligung für die Dienstbarkeit heranzuziehen.

Personenbezogene Rechte in Abteilung II des Grundbuchs, z.B. Wohnungsrecht, Nießbrauch oder Versorgungsansprüche, sind in aller Regel zu löschen, da der Käufer die ungehinderte Nutzung des Gebäudes wünscht. Je nach Art der eingetragenen Belastung kann diese Löschung durch öffentliche Urkunden (z.B. Sterbeurkunden, sofern der Begünstigte nicht mehr lebt) oder durch notariell zu beglaubigende Löschungsbewilligung erreicht werden. Die Berechtigten solcher Rechte müssen die Löschung bewilligen; die Unterschrift bedarf der notariellen Beglaubigung. Nach Möglichkeit sollten die Berechtigten zum Beurkundungstermin mit erscheinen. Wenn der Berechtigte bereits verstorben ist genügt (etwa beim Wohnungsrecht) die Vorlage der Sterbeurkunde.

Oftmals bedarf es der Löschungsbewilligung der Erben, die sich durch Vorlage eines entsprechenden Erbscheins oder eines notariellen Testaments/Erbvertrags nebst Eröffnungsprotokoll des Nachlassgerichts legitimieren müssen. Diese Dokumente sollten dem Notar rechtzeitig vor der Beurkundung zur Prüfung vorgelegt werden. Sollte noch kein Erbnachweis vorhanden sein, wird der Notar Ihnen hierbei behilflich sein. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass das Verfahren zur Erlangung des Erbscheins mehrere Monate in Anspruch nehmen kann.

Hinsichtlich der in Abteilung III des Grundbuchs eingetragenen Grundpfandrechte (d.h. Hypotheken und Grundschulden) wird in aller Regel ebenfalls die Löschung notwendig sein. Die dazu notwendigen Löschungs- oder Freigabeerklärungen der bisherigen Gläubiger fordert der Notar im Rahmen der Abwicklung des beurkundeten Kaufvertrags an. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass im Grundbuch häufig noch Grundschulden oder Hypotheken eingetragen sind, obwohl tatsächlich gar keine Darlehen mehr bestehen. Der Verkäufer sollte diesbezüglich frühzeitig mit seiner Bank oder Sparkasse Kontakt aufnehmen, insbesondere die Höhe einer etwaigen Vorfälligkeitsentschädigung klären.

Besondere Vorsicht ist geboten, wenn das durch die Grundschuld abgesicherte Darlehen den Kaufpreis übersteigt. Dann hat der Verkäufer mit seiner Bank zu klären, ob das Darlehen in der den Kaufpreis übersteigenden Höhe fortgeführt wird oder der Verkäufer diesen Betrag aus eigenen Mitteln vorab abzulösen hat. Erfolgt die Veräußerung in diesen Fällen ohne Abstimmung mit dem Kreditgeber, läuft der Verkäufer Gefahr, dass der Kaufvertrag aufgrund der zu hohen Ablöseforderung des Kreditgebers scheitert. Hierfür trägt der Verkäufer die Verantwortung und macht sich gegenüber seinem Käufer ggf. schadensersatzpflichtig.



**Notar Götz H. Meeder,**  
Johann-Adolf-Str. 5, 25832 Tönning  
+49(0)4861 737  
meeder.bargholz@meeder.info

In seltenen Fällen ist dem Käufer anzuraten, das bereits durch den Verkäufer eingetragene Grundpfandrecht zur Neuvaluierung, also ohne zugrundeliegende Verbindlichkeiten, zu übernehmen.

Dies kann dann der Fall sein, wenn der Käufer beim selben Kreditinstitut finanziert und das Kreditinstitut sich mit der Wiederverwendung des eingetragenen Grundpfandrechts einverstanden erklärt. Kosten können hierdurch in der Regel nicht eingespart werden.

Häufig verlangen nämlich Gläubiger eine zusätzliche notarielle Vollstreckungsunterwerfung in das persönliche Vermögen des Käufers, so dass eine Einsparung von Notargebühren mit der Übernahme des Grundpfandrechts nicht mehr verbunden ist.

## **2. Verkauf**

Im nächsten Abschnitt folgt dann die eigentliche schuldrechtliche Erklärung über den Verkauf.

Bei mehreren Käufern wird deren Beteiligungsverhältnis geregelt (z.B. zu je 1/2 oder in Gesellschaft bürgerlich Rechts).

Häufig sollen neben dem Grundbesitz (einschließlich Gebäude und dessen wesentlichen Bestandteile) weitere beweglichen Gegenstände mitveräußert werden, wie etwa Mobilien.

## **3. Kaufpreis**

In diesem Abschnitt ist der Kaufpreis beziffert.

Besonderer Wert muss auf die korrekte Angabe des vereinbarten Kaufpreises und aller sonstigen im Zusammenhang mit dem Vertrag getroffenen Abreden gelegt werden, da andernfalls der gesamte Vertrag unwirksam sein kann. Dies gilt auch für bereits geleistete Anzahlungen auf den Kaufpreis, die im Vertrag gesondert erwähnt werden müssen.

Beachten Sie, dass der Notar nur Gewähr bieten kann für die rechtliche Absicherung der Vertragsbeteiligten und die Umsetzung der Wünsche der Vertragsteile in juristisch korrekte Regelungen. Zu den wirtschaftlichen Gesichtspunkten, wie z.B. die betragsmäßige Angemessenheit des Kaufpreises, die Bonität und Zuverlässigkeit des Vertragspartners, kann und darf der Notar sich nicht äußern. Insbesondere die Preisverhandlungen sind allein Sache der Parteien und sollten vor Beginn des Beurkundungstermins beim Notar abgeschlossen sein.

Die Regelung über die Fälligkeit des Kaufpreises dient insbesondere der Sicherheit des Käufers, um keine Zahlungen ungesichert leisten zu müssen. Übliche Kaufpreisfälligkeiten sind die rangrichtige Eintragung der Eigentumsvormerkung, die Abgabe des Negativattests der Gemeinde bezüglich ihres gesetzlichen Vorkaufsrechts und die Vorlage aller Lastenfreistellungsunterlagen in grundbuchmäßiger Form beim Notar. Hinzu können in besonderen Fällen weitere Voraussetzungen treten, z.B. die Verzichtserklärung hinsichtlich privater Vorkaufsrechte, die Erteilung weiterer Genehmigungen (Vormundschaftsgericht, Nachlassgericht, vollmachtlos Vertretene, Verwalterzustimmung bei Wohnungseigentum etc.).

Sofern die zu löschenden Grundpfandrechte (Grundschulden oder Hypotheken) noch Restkreditbeträge des Verkäufers absichern, wird der Gläubiger die zur Löschung erforderlichen Unterlagen (Grundschuldbriefe und Löschungsbewilligungen) an den Notar nur unter der Treuhandaufgabe übersenden, dass davon lediglich nach Zahlung des Restbetrags in Höhe eines zu beziffernden Betrags Gebrauch gemacht wird. Diese Rückzahlung des Darlehens erfolgt aufgrund entsprechender Mitteilung durch den Notar im Fälligkeitsschreiben unmittelbar durch den Käufer in Anrechnung auf den Kaufpreis, also wirtschaftlich zu Lasten des Verkäufers. Lediglich der nicht zur Lastenfreistellung erforderliche Betrag wird unmittelbar auf das Privatkonto des Verkäufers, das möglichst im Notarvertrag bereits anzugeben und sonst schriftlich nachzureichen ist, überwiesen.



**Notar Götz H. Meeder,**  
Johann-Adolf-Str. 5, 25832 Tönning  
+49(0)4861 737  
meeder.bargholz@meeder.info

Auf keinen Fall sollten Zahlungen geleistet werden, bevor die Fälligkeitsmitteilung des Notars dem Käufer vorliegt.

Bei Abwicklung über ein sog. Notaranderkonto wird der Kaufpreis auf ein neu anzulegendes Anderkonto des Notars überwiesen. Dieser übernimmt die Rückzahlung des Darlehens für die zu löschenden Grundpfandrechte und überweist einen etwaig verbleibenden Restbetrag an den Verkäufer.

Erst danach wird der Notar die grundbuchliche Eigentumsumschreibung auf den Käufer veranlassen.

Aufgrund einer in der Urkunde enthaltenen Zwangsvollstreckungsunterwerfung kann der Verkäufer im Falle der Zahlungssäumnis gegen den Käufer Zwangsvollstreckungsmaßnahmen einleiten, ohne zuvor ein zeitlich aufwendiges Klageverfahren durchführen zu müssen. Für den Fall des Verzugs sieht das Gesetz eine Verzugszinsregelung in Höhe von fünf (bzw. bei Geschäften zwischen Unternehmern acht) Prozentpunkte über dem jeweiligen Basiszinssatz (vgl. [www.bundesbank.de](http://www.bundesbank.de)).

#### **4. Kaufpreisfinanzierung**

Die Absicherung von Darlehensmitteln zur „Vorwegfinanzierung“ des Kaufpreises durch den Käufer im Wege der Eintragung einer Grundschuld am erworbenen Grundbesitz ist das in der Praxis bewährte übliche Verfahren und beinhaltet für keinen Vertragsteil erhöhte Risiken. Nur dadurch kann der „Teufelskreis“ durchbrochen werden, dass der Verkäufer während der Finanzierungsphase noch Eigentümer des Grundstücks ist, die Sicherheit an der Immobilie aber bereits durch den Käufer als künftigen Eigentümer in Anspruch genommen werden muss, um die Auszahlungsvoraussetzungen seines Kreditinstituts zu erfüllen. Daher wirkt zur Grundschuldbestellung der Verkäufer als Noch-Eigentümer mit und lässt hierbei die Grundschuld am Vertragsobjekt im Grundbuch eintragen und schafft so die Voraussetzung für das finanzierende Kreditinstitut zur Auszahlung des Geldes. Der Kaufvertrag enthält in der Regel eine Finanzierungsvollmacht für den Käufer, die Grundschuldbestellung auch im Namen des Verkäufers zu beurkunden; eine persönliche Haftung für den Grundschuldennbetrag oder Kosten geht dieser dabei nicht ein, die Darlehenssumme darf (bis zur Höhe des Kaufpreises) nur an den Verkäufer bzw. dessen Bank ausgezahlt werden zur Erfüllung der Kaufpreisschuld. Ein Einsatz der Finanzierungsmittel für private Zwecke des Käufers ist hierdurch ausgeschlossen. Sobald der Verkäufer den Kaufpreis erhalten hat und die Grunderwerbsteuer bezahlt ist, steht es dem Käufer frei, etwa noch nicht ausgeschöpfte Darlehensanteile zu Bau- oder Renovierungszwecken etc. einzusetzen.

Die Konditionen des Kreditvertrags und die Auszahlungsvoraussetzungen des Darlehens sollte der Käufer möglichst frühzeitig, jedenfalls aber vor Beurkundung des Kaufvertrags mit seinem Kreditinstitut besprechen.

In diesem Fall kann die Bank oder Sparkasse die zur Grundschuldbestellung erforderlichen Unterlagen rechtzeitig an unser Notariat übermitteln, so dass die Beurkundung der Grundschuld im gleichen Termin wie der Kaufvertrag durchgeführt werden kann. Dies erspart dem Käufer Zeit, Geld (da Rangrücktrittskosten beim Grundbuchamt entfallen) und zusätzlichen Schriftverkehr. Der Kaufvertrag sollte in jedem Fall erst abgeschlossen werden, wenn die Finanzierung gesichert ist. Die Finanzierung fällt alleine in die Risikosphäre des Käufers. Lassen Sie sich ein Finanzierungsversprechen eines unabhängigen Vermittlers von dem betreffenden Bank oder Sparkasse bestätigen.

#### **5. Haftung für Mängel**

Zu unterscheiden ist hierbei die Sachmängelhaftung von der Rechtsmängelhaftung. Während der Verkäufer den Übergang eines lastenfreien Grundstücks auf den Käufer zusichert, übernimmt er für den Zustand des Grundstücks sowie der darauf stehenden „Alt-“ Gebäude in der Regel keine Gewähr. Dies entspricht üblicher Vertragspraxis und stellt keine sachwidrige Benachteiligung des Käufers dar.



**Notar Götz H. Meeder,**  
Johann-Adolf-Str. 5, 25832 Tönning  
+49(0)4861 737  
meeder.bargholz@meeder.info

Vor der Vereinbarung eines Notartermins ist dem Käufer daher eine genaue Besichtigung des Vertragsobjekts zu empfehlen.

Hierbei aufgedeckte Mängel sollten mit dem Verkäufer besprochen werden und gegebenenfalls im Kaufvertrag aufgeführt werden. Für Sachmängel wird im Kaufvertrag regelmäßig die Haftung des Verkäufers ausgeschlossen, so dass nach Beurkundung auftretende Fehler nicht mehr beim Verkäufer gerügt werden können, es sei denn, dieser hätte sie arglistig verschwiegen. Der Grundbesitz wird in aller Regel vertraglich übernommen, wie er liegt und steht.

Neben den vorstehend behandelten Belastungen in Abt. II und III des Grundbuches können Baulasten bestehen.

Diese Baulasten sind im „Baulastenverzeichnis“, das in der Regel bei der Bauaufsichtsbehörde geführt wird eingetragen. Gegenstand solcher Baulasten, die auch ohne ausdrückliche Erwähnung künftige Eigentümer binden, sind z.B. Wegerechte oder Bebauungsbeschränkungen. Da der Notar das Baulastenverzeichnis nicht prüft, sollte der Käufer insbesondere vor dem Kauf eines Bauplatzes oder bei einem beabsichtigten Aus- und Anbau in Abstimmung mit dem Verkäufer das Baulastenverzeichnis einsehen bzw. dort einen Auszug (gebührenpflichtig) anfordern. Bei dem Kauf einer Eigentumswohnung kann auf die Einsichtnahme in der Regel verzichtet werden.

## **6. Weitere Bestimmungen**

Dieser Punkt regelt den genauen Zeitpunkt, zu dem das Nutzungsrecht und die Pflicht zur Tragung von Kosten und Lasten am Vertragsbesitz auf den Käufer übergehen.

Dieser Zeitpunkt ist nicht identisch mit dem Zeitpunkt des Eigentumsübergangs - das Eigentum geht erst mit Umschreibung im Grundbuch auf den Erwerber über.

Steuerlich maßgeblicher „Anschaffungszeitpunkt“ ist der Übergang von Besitz, Nutzungen und Lasten. In der Regel treten diese Umstände mit Erhalt des vollständigen Kaufpreises ein, da sonst der Verkäufer eine ungesicherte Vorleistung erbringen würde (er würde dem Käufer bereits ermöglichen, das Objekt umzugestalten oder zu nutzen, bevor gesichert ist, dass der Kaufpreis bezahlt werden kann). Gegebenenfalls ist bei vorzeitigem Besitzübergang eine alternative Absicherung des Verkäufers, etwa durch eine angemessene Anzahlung, anzuraten.

Im selben Abschnitt werden in der Regel auch etwaige Miet- und Pachtverhältnisse geregelt. Diese gehen kraft Gesetzes auf den Käufer über, der jedoch durch Vollmacht ab dem Datum der Kaufpreiszahlung berechtigt ist, Erklärungen gegenüber dem Mieter abzugeben. Eine Kündigung kommt nur unter den gesetzlich vorgeschriebenen Voraussetzungen, etwa Eigenbedarf, in Betracht. Auch für die Eigenbedarfskündigung gibt es weitere gesetzliche Beschränkungen. Der Käufer sollte sich genau über den Inhalt der Mietverhältnisse erkundigen und sich die Mietverträge zur Prüfung vorlegen lassen.

Ferner werden in diesem Abschnitt in der Regel auch Fragen der Erschließung des Grundstücks geregelt. Maßgeblich ist hierbei, ob das Grundstück zwischen den Beteiligten als „voll erschlossen“ verkauft wurde - dann trägt der Verkäufer das Risiko, dass etwa bereits in Natur erstellte Erschließungsanlagen noch nicht abgerechnet sind - oder ob lediglich eine Zusage dergestalt gemacht wurde, dass die bisher in Rechnung gestellten Beiträge und Kosten bezahlt sind. Bei einem noch nicht bebauten Grundstück trägt jedoch in jedem Fall der Käufer die sogenannten „Anschlusskosten“, d.h. die Kosten für die unmittelbare Anschließung der zu errichtenden Gebäude an die öffentlichen Netze, sowie etwaige Nacherhebungen auf Erschließungskosten aufgrund höherer baulicher Nutzung als der bereits vorab abgeholzten (insbesondere hinsichtlich der Kanalbaukostenbeiträge). Gegebenenfalls sollte der Käufer sich 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, so dass latente Belastungen auf dem Grundstück liegen. Zugleich können Zahlungen drohen, wenn konkrete Erschließungsmaßnahmen im betroffenen Gebiet beschlossen, jedoch noch nicht durchgeführt sind.



**Notar Götz H. Meeder,**  
Johann-Adolf-Str. 5, 25832 Tönning  
+49(0)4861 7737  
meeder.bargholz@meeder.info

## **7. Auflassung und Grundbucheklärungen**

Dieser Abschnitt enthält die für den grundbuchlichen Vollzug des Kaufvertrags erforderlichen Grundbucheklärungen (Einigung über den Eigentumsübergang, Eintragung einer Eigentumsverschaffungsvormerkung sowie deren Löschung bei Eigentumsumschreibung).

Die Eigentumsverschaffungsvormerkung verhindert, dass der Verkäufer (z. B. um den Kaufpreis zweimal zu erhalten) das Vertragsobjekt mehrfach veräußert, dass es noch nachträglich mit Grundpfandrechten belastet wird oder dass ein Dritter das Vertragsobjekt während der Abwicklungsphase pfändet (z. B. das Finanzamt wegen nicht bezahlter Einkommensteuer des Veräußerers). Sie ist daher mit Ausnahme besonders gelagerter Fälle (Grundstücksübertragung unter Verwandten oder von einer öffentlichen-rechtlichen Körperschaft) unentbehrlich.

## **8. Genehmigungen und Vorkaufsrechte**

Wird ein Vertragsbeteiligter vollmachtlos vertreten, wird der Vertrag erst rechtswirksam mit Zugang der Genehmigung, die der Notar anfordert. Die Genehmigung muss in grundbuchmäßiger Form erklärt werden, d.h. sie bedarf der notariellen Beglaubigung.

Der andere Vertragspartner hat die Möglichkeit, den Vertretenen zur Erklärung über die Genehmigung aufzufordern; wird die Genehmigung daraufhin nicht bis zum Ablauf von zwei Wochen erklärt, gilt sie als verweigert.

Der Vertragsbesitz kann weiteren Beschränkungen unterliegen, z. B. Vorkaufsrechten nach dem Wohnungsbindungsgesetz, oder nach § 577 BGB (zugunsten des Mieters, wenn das Objekt in Wohnungseigentum aufgeteilt wurde und dann verkauft wird); ferner nach dem Baugesetzbuch zugunsten der Gemeinde (im Gebiet eines Bebauungsplanes oder für öffentliche Zwecke). Ob solche Vorkaufsrechte ausgeübt werden, kann durch den Notar erst nach Beurkundung amtlich geprüft werden; in der Regel ist das Vorliegen einer Nichtausübungserklärung eine der Voraussetzungen der Fälligkeit des Kaufpreises.

## **9. Kosten und Steuern**

Die Kostenregelung sieht in der Regel vor, dass die Vertragskosten sowie die Grundbuchkosten ebenso wie die anfallende Grunderwerbsteuer (in S-H 3,5 % des Kaufpreises, ab 2012 - 5 %, ab 2014 - 6,5 %) vom Käufer zu tragen sind, während die Lastenfreistellungskosten der Verkäufer zu übernehmen hat. Vorbehaltlich anderweitiger Vereinbarungen trägt die Kosten der Genehmigung des vollmachtlos Vertretenen dieser selbst. Zur Vollständigkeit sei jedoch angemerkt, dass für alle Kosten kraft Gesetzes eine nicht ausschließbare gesamtschuldnerische Haftung beider Vertragsteile besteht und alle vertraglichen Regelungen nur die Lastenverteilung im Innenverhältnis betreffen.

In diesem Zusammenhang kann auch eine etwaige Maklercourtage geregelt werden.

## **10. Hinweise, Schlusserklärungen**

Die Urkunde wird in der Regel geschlossen mit dem Vollzugsauftrag an den Notar, den erforderlichen Belehrungsvermerken und zweckmäßigen Vollmachten.



**Notar Götz H. Meeder,**  
Johann-Adolf-Str. 5, 25832 Tönning  
+49(0)4861 7737  
meeder.bargholz@meeder.info

#### IV.

##### **Vollzugsphase**

Nach der Beurkundung vollzieht der Notar den Kaufvertrag; der Vollzug wird durch die Regelungen des Kaufvertrags bestimmt.

In der Regel gilt folgendes:

In den nächsten Tagen sendet das Notariat den Beteiligten Ausfertigungen oder beglaubigte Abschriften des Vertrags zu.

Soweit ein Beteiligter beim Beurkundungstermin nicht anwesend war und vollmachtlos vertreten wurde, holt der Notar die Genehmigung des Vertretenen ein, und zwar unter Übersendung einer Kopie des Kaufvertrags und einem Entwurf der Genehmigung, die der Vertretene vor einem Notar unterzeichnen lassen muss. Die Einzelheiten hierzu teilt der Notar dem Vertretenen in dem Begleitschreiben mit. Erst mit Eingang der Genehmigung beim Notar wird der Kaufvertrag rechtswirksam. Die Einholung der Genehmigung und die notarielle Beglaubigung der Genehmigung ist mit zusätzlichen Notargebühren verbunden.

Der Notar übersendet eine Abschrift des Kaufvertrags an das Finanzamt (Grunderwerbsteuerstelle), die in einem Steuerbescheid die Grunderwerbsteuer in Höhe von 6,5 % des Kaufpreises festsetzt. Die Grunderwerbsteuer ist innerhalb der im Steuerbescheid genannten Frist (4 Wochen) an das Finanzamt zu zahlen. Hierüber erhält der Notar vom Finanzamt automatisch eine Mitteilung, die sog. steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung. Diese benötigt der Notar zur späteren Eigentumsumschreibung. Hierdurch stellt der Staat sicher, dass der Käufer erst nach Zahlung der Grunderwerbsteuer als Eigentümer im Grundbuch eingetragen wird.

Der Notar informiert die zuständige Gemeinde über den Abschluss des Kaufvertrags. Hierdurch erhält die Gemeinde die Möglichkeit, ein etwaiges Vorkaufsrecht auszuüben. Das Vorkaufsrecht besteht stets bei unbebauten Grundstücken, kann aber auch bei bebauten Grundstücken etwa durch Festsetzungen in Flächennutzungsplänen etc. bestehen. Das Vorkaufsrecht muss stets geklärt werden, auch wenn es in den meisten Fällen nicht besteht und bestehende Vorkaufsrechte nur ganz selten ausgeübt werden.

Das Grundbuchamt verlangt zur Eigentumsumschreibung den Nachweis über das Nichtbestehen bzw. die Nichtausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts (Ausnahme bei Wohnungseigentum, bei dem die meisten Gemeinden pauschal auf die Ausübung des Vorkaufsrechts verzichten haben).

Eine Abschrift des Kaufvertrags erhält der zuständige Gutachterausschluss. Dieser wertet sämtliche Kaufverträge aus, um so die allgemeinen Bodenwerte zu ermitteln

Der Notar beantragt die Eintragung der Vormerkung im Grundbuch; diese schützt den Käufer davor, dass der Verkäufer das Kaufobjekt zwischenzeitlich anderweitig veräußert oder noch belastet oder dass Gläubiger des Verkäufers noch Zwangsrechte (etwa Sicherungshypotheken) in das Grundbuch einträgt.

Soweit der Käufer gleichzeitig mit dem Kaufvertrag zugunsten seines finanzierenden Kreditinstituts Grundschulden bestellt hat, übersendet der Notar der Bank die erforderlichen Ausfertigungen der Grundschuldbestellungsurkunden sowie den Kaufvertrag. Außerdem veranlasst er die Eintragung der Grundschuld in das Grundbuch.

Die Grundschuld kann der Käufer auch noch später bestellen. In der Regel zahlt die Bank das Darlehn jedoch erst nach Eintragung der Grundschuld im Grundbuch oder deren Sicherstellung aus; in diesem Fall muss der Käufer möglichst frühzeitig vor der Kaufpreisfälligkeit (mindestens fünf Tage vorher!) einen weiteren Termin für die Bestellung der Grundschuld mit dem Notariat vereinbaren.



**Notar Götz H. Meeder,**  
Johann-Adolf-Str. 5, 25832 Tönning  
+49(0)4861 7737  
meeder.bargholz@meeder.info

Soweit das Kaufobjekt mit Rechten belastet ist, die der Käufer nach den Bestimmungen des Kaufvertrags nicht übernimmt, etwa Grundschulden, holt der Notar die Löschungsunterlagen bei den Gläubigern ein.

Wenn der Kaufpreis nicht über Notaranderkonto abgewickelt werden soll, teilt der Notar Ihnen in einem sog. Kaufpreisfälligkeitsschreiben mit, sobald die von ihm zu überwachenden Fälligkeitsvoraussetzungen für die Kaufpreiszahlungen eingetreten sind. Evt. sind im Kaufpreis weitere Fälligkeitsvoraussetzungen bestimmt (etwa ein bestimmter Fälligkeitstermin oder die Räumung des Objekts durch den Käufer); diese haben die Beteiligten selber zu prüfen. In der Regel erhält auch die finanzierende Bank des Käufers eine Abschrift dieses Schreibens. Im Kaufpreisfälligkeitsschreiben teilt der Notar Ihnen auch mit, wenn aus dem Kaufpreis Verbindlichkeiten des Verkäufers (etwa gegenüber den Grundschuldgläubigern) abzulösen sind.

Hierzu übersendet der Notar Ihnen die entsprechenden Schreiben der Banken, deren Treuhandaufgaben sie genau zu beachten haben. In diesen Fällen ist ein von der Bank mitgeteilter Betrag auf das von der Bank mitgeteilte Konto zu überweisen (häufig berechnen die Banken auch Tageszinsen, die zu beachten sind!). Auf das im Kaufvertrag genannte Konto des Verkäufers zahlen Sie bitte nur den nach Ablösung der Gläubiger verbleibenden Restkaufpreis. Nur dann ist gewährleistet, dass die auf dem Kaufobjekt eingetragenen Belastungen später auch gelöscht werden können.

Am besten legen Sie bei Erteilung der entsprechenden Überweisungsaufträge Ihrer Bank das Kaufpreisfälligkeitsschreiben des Notars mit den Anlagen vor. Seien Sie vorsichtig, wenn der Verkäufer ihnen -abweichend von dem Kaufpreisfälligkeitsschreiben des Notars- andere Kontonummern mitteilt. In Zweifelsfällen nehmen Sie bitte vorher Kontakt mit dem Notariat auf.

Der Verkäufer erhält eine Kopie des Kaufpreisfälligkeitsschreibens.

Häufig bestimmt der Kaufvertrag, dass der Besitz mit der Kaufpreiszahlung auf den Käufer übergeht. Er ist dann wirtschaftlich wie ein Eigentümer gestellt: Er erhält die Schlüssel und kann das Objekt nutzen; er hat aber auch alle mit dem Grundbesitz verbundenen Kosten zu tragen. Häufig gehen die Bescheide über die Grundbesitzabgaben bzw. Grundsteuer vorübergehend weiter an den Verkäufer; dann haben die Beteiligten untereinander für einen Ausgleich auf den Tag des Besitzübergangs zu sorgen.

Nach Zugang der Nachweise über die Kaufpreiszahlung veranlasst der Notar, dass der Grundbesitz im Grundbuch auf den Käufer umgeschrieben wird. Erst mit der Eintragung des Käufers im Grundbuch wird der Käufer formalrechtlich Eigentümer.

Die Gebäudeversicherungen (hierzu gehört nicht die Haftpflichtversicherung!) gehen kraft Gesetzes auf den Erwerber über. Innerhalb eines Monats nach der Eigentumsumschreibung hat der Käufer ein außerordentliches Kündigungsrecht. Bereits im Voraus gezahlte Beiträge hat die Versicherung dem Käufer zu erstatten.

Abschließend erhalten Sie über das Notariat die Eintragungsnachrichten des Grundbuchamts.

Für weitere Erläuterungen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Wir hoffen, Ihnen mit diesen Angaben gedient zu haben, und bedanken uns für das entgegengebrachte Vertrauen.

Ihr Notar